

Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı torpaqların istifadəsi

QAYDALARI

1. Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının ərazisində sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı torpaqların istifadəsi qaydalarını tənzimləyir.

2. Sənaye, rabitə, nəqliyyat, ticarət, ictimai iaşə və digər istehsal və xidmət obyektlərinin yerləşdirilməsi (tikinti, yenidənqurma, genişləndirmə işlərinin aparılması) və fəaliyyəti üçün qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada ayrılan və əldə edilən torpaq sahələri sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı torpaqlar sayılır.

3. Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı torpaqların fiziki və hüquqi şəxslərin (bundan sonra — sifarişçi) istifadəsinə və icarəsinə verilməsini öz səlahiyyəti daxilində yerli icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirirlər.^[39]

4. Ayrılmış torpaqdan tam və səmərəli istifadə etmək üçün sifarişçi tikiləcək obyektin əsas texniki-iqtisadi parametrlərini müəyyənləşdirmək üçün layihəqabağı araşdırmalar aparır. Təqribi hesablamalar əsasında aparılan bu araşdırmalar nəticəsində obyektin təyinatı, istehsalat və həndəsi parametrləri, suya, elektrik enerjisinə, istiliyə və s. tələbatı, istehsal və məişət tullantılarının həcmi, nəqliyyat kommunikasiyalarına qoşulma ehtiyacı, tikinti üçün ayrılacaq torpaq sahəsinin ölçüləri və digər ilkin texniki-iqtisadi göstəricilər müəyyən edilir.

Aparılmış layihəqabağı araşdırmalar nəticəsində sifarişçi tikiləcək obyekt üçün torpaq sahəsinin ayrılmasına dair müvafiq vəsatət hazırlayır.

Torpaq sahəsinin ayrılması haqqında sifarişçinin vəsatətinə yerli icra hakimiyyəti orqanları ~~və bələdiyyələr~~ 30 gün müddətində baxır və müvafiq qərar qəbul edirlər. Digər təyinatlı torpaqlar «Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında Əsasnamə»yə uyğun olaraq qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilir.^[40]

5. Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı obyektlər əsasən təsdiq olunmuş rayon planlaşma layihəsində və yaşayış məntəqələrinin baş planlarında nəzərdə tutulmuş ərazilərdə Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi, Azərbaycan Respublikasının Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi, *Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi* və mənafeyinə toxunulan digər təşkilatlarla razılaşdırılmaqla yerləşdirilməlidir.^[41]

6. Layihəqabağı araşdırmalara istinad edərək, sənaye obyektləri üçün ayrılmış torpaq sahəsi istehsalatın nəqliyyat və mühəndis xətlərinin əhatədəki müəssisə və yaşayış məntəqələri ilə əlaqəli təşkilini, eyni zamanda həmin müəssisənin fəaliyyətinə lazım olan suburaxma, təmizləyici qurğu və başqa obyektlərin yerləşdirilməsini təmin etməlidir.

7. Sənaye obyektləri yerləşdirildikdə torpaqdan istifadə daha səmərəli və iqtisadi cəhətdən əlverişli olmalı, habelə torpaq istifadəçisinə vurulan ziyan və əldən çıxan gəlir ödənilməlidir.

8. Layihələşdirmə zamanı tikiləcək (qurulacaq) obyektlər arasında istifadəsiz torpaq sahəsinin yaranmasına yol verilməməlidir.

9. Sənaye obyektləri yerləşdirilərkən onların arasındakı tələb olunan sanitar və yanğından mühafizə məqsədi ilə verilən məsafələr normadan artıq olmamalı və kommunikasiya xətləri maksimum qısa olmalıdır.

10. Sənaye müəssisələri texnoloji proseslərlə əlaqədar olaraq ətraf mühitə ziyan verdiyi üçün yaşayış və ictimai binalardan sanitar-mühafizə zonası ilə ayrılmalıdır. Mühafizə zonasının hüdudlarında torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri bu zonalar üçün təsdiq edilmiş qaydalara əməl etməyə borcludurlar.

11. Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı, torpaqların istifadəsi nəticəsində yaranan istehsal tullantıları və çirkab suları ilə əlaqədar ətraf mühitin çirklənməsinə qarşı tədbirlər görülməli, həmin obyektlərin yerləşəcəyi torpağın 15—20 sm-lik yuxarı (üst) məhsuldar qatı götürülərək az məhsuldar sahələrə köçürülməli və planlaşma həllinin texniki-iqtisadi cəhətdən ən əhəmiyyətli seçilməlidir.

12. Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı obyektlərin yerləşdirilməsi üçün torpaq sahəsinin sərhədləri yerli icra hakimiyyətinin və bələdiyyənin müvafiq xidmətləri (memarlıq-tikinti, yerquruluşu) tərəfindən naturada (yerdə) müəyyən edilərək, torpaqdan istifadə hüququna dair müvafiq sənədlə (dövlət aktı, şəhadətnamə) və tikinti aparmaq üçün zəruri şərtlərlə birlikdə sifarişçiyə təhvil verilir.

13. Sifarişçiyə mənsub olan torpaq sahəsində yeni təyinatlı obyekt tikintisi aparmaq üçün bu Qaydalara uyğun yenidən razılaşdırmalar aparılmalıdır.

Torpaq sahəsinin ayrılması və mövcud istifadədən çıxarılması ilə əlaqədar torpağın qiymətinin, dəyəcək ziyanın və əldən çıxacaq gəlirin sifarişçi tərəfindən torpaq sahibinə ödənilməsi qaydası qüvvədə olan normativ hüquqi aktlarla tənzimlənir.

14. Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı obyektlərin tikintisi üçün torpaq sahələrinin ayrılması ilə əlaqədar texniki-iqtisadi göstəricilərin və digər sənədlərin hazırlanması, razılaşdırılması, tərtibatı və sair xərclər sifarişçinin vəsaiti hesabına həyata keçirilir. *Torpaq sahəsi ayrılarkən həmin torpaq sahəsində həyata keçirilməsi nəzərdə tutulan tikinti niyyətinin müvafiq ərazinin şəhərsalma sənədlərinə (qüvvədə olan müfəssəl plana, belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, tikintiyə icazə verilməsinin mümkünlüyünün Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 11-ci maddəsinə, o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara və yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtlərinə) uyğunluğu barədə rəy verilməsinə görə sifarişçi Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 56-cı maddəsinin 10-cu bəndi ilə müəyyən edilən qaydada xidmət haqqı ödəyir.*^[42]

15. Torpaqların vəziyyətinə zərərli təsir göstərə bilən təzə tikililər, qurğular və yenidən qurulan obyektlər yerləşdirilərkən, layihələşdirilərkən, tikilərkən və istismara verilərkən, habelə yeni texnologiyalar tətbiq edilərkən torpaqların mühafizəsi sahəsində tədbirlər nəzərdə tutulmalı və həyata keçirilməlidir.