

Azərbaycan Respublikası Dövlət Şəhərsalma və  
Arxitektura Komitəsinin Kollegiyasının "04" dekabr  
2012-ci il tarixli 07 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmişdir.

## **Tikinti obyektinin sahəsinin və həcmnin hesablanması qaydaları**

### **1. Ümumi müddəalar**

1.1. Bu Qaydalar "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 3.1-ci bəndinin və Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 59.1-ci maddəsinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə hazırlanmışdır və tikinti obyektlərinin, o cümlədən yaşayış, ictimai, istehsalat binalarının sahəsinin və həcmələrinin hesablanması qaydalarını müəyyən edir.

1.2. Bu Qaydaların tələbləri mülkiyyət formasından asılı olmayaraq dövlət orqanları, sifarişçilər, layihəçilər, podratçılar və şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin digər subyektləri üçün məcburidir.

### **2. Bu Qaydalarda istifadə olunan əsas anlayışlar**

**Yarus** - biri o birisinin üstündə yerləşdirilmiş cərgə (mərtəbələr, lociyaların, balkonların vəs.).

**Tunel** - dəmir yollarının, avtomobil və piyada yollarının, su xətlərinin, şəhər təsərrüfatı şəbəkələrinin və sairəyə kəməsi üçün yeraltı (sualtı) kommunikasiya qurğusu.

**Antresol** - yerləşgənin faydalı sahəsinin artırılması üçün nəzərdə tutulmuş, yaşayış, ictimai və ya istehsalat binasının hündür yerləşgəsinin yuxarı hissəsinə tutan yarım mərtəbə.

**Etajer (istehsalat binaları)** - texnoloji və digər avadanlığın yerləşdirilməsi və xidməti üçün nəzərdə tutulmuş, binada və ya binadan kənarında yerləşən çox yaruslu karkas qurğu (divarları olmayan).

**Meydança** - binanın daxilində və ya ondan kənarında yerləşən, müstəqil dayaqalara, binanın və ya avadanlıqların konstruksiyalarına söykənən, avadanlıqların qurulması, xidməti və ya təmiri üçün nəzərdə tutulmuş bir yaruslu qurğu (divarı olmayan).

**Qalereya** - uzununa divarlardan biri sütunlardan təşkil edilmiş uzun bağlı yerləşgə.

**Rampa** - müxtəlif mərtəbələr (səviyyələr) arasında əlaqə yaradan qurğu.

**Tambur** - qapılar arasında yerləşən, binaya, pilləkən qəfəsəsinə və digər sahələrə soyuq havanın, tüstünün və müxtəlif qoxuların keçməsinin qarşısını almaq üçün nəzərdə tutulmuş keçid məkanı.

**Portik** - binanın üç tərəfdən açıq, sütun və tağlardan təşkil olunmuş qabağa çıxan hissəsi.

**Pandus** - müxtəlif səviyyələrdə olan səthləri əlaqələndirən yastı maili kommunikasiya qurğusu.

**Aerasiya** - əvvəlcədən hesablanmış həcmərdə həyata keçirilən və tənzimlənən təbii təşkil edilmiş ventilyasiya.

**Terras** - binaya bitişik məhəccərlə hüdudlanmış açıq meydança və ya aşağı mərtəbənin damında yerləşdirilmiş meydança.

**Lociya** - Xarici məkana açıq, üç tərəfdən divarla bağlanmış (künc hissədə iki tərəfdən), dərinliyi otaqların təbii işıqlandırılması tələblərinə uyğun, döşəməsi otağın döşəməsinin davamı olan xarici divara bitişik sahə.

**Holl** - binaların və mənzillərin giriş hissəsində istirahət üçün, gözləmə yeri kimi və s. məqsədlərlə istifadə olunan sahə.

**Balkon** - fasadın divar səthindən çıxan və məhəccərlə hüdudlanmış meydança.

**Eyvan** - binaya bitişik və ya onun içərisində tikilmiş, isidilməyən, açıq və ya şüşələnmiş yerləşgə.

**Şüşəbənd** - adətən binaya əlavə tikilən və təbii işıqla işıqlandırılan şüşələnmiş keçid yerləşgə.

### **3. Yaşayış binasının və onun yerləşgələrinin sahələrinin, tikinti sahəsinin və tikinti həcminin hesablanması**

3.1. Yaşayış binasının ümumi sahəsi - binanın mərtəbələrinin sahələrinin cəmi kimi müəyyən edilir.

Mərtəbənin sahəsi bayır divarların daxili səthləri hüdudunda ölçülür.

Mərtəbənin sahəsinə balkon, lociya, terras, şüşəbənd və eyvanların sahələri, həmçinin pilləkən meydançalarının və pillələrin həmin mərtəbə səviyyəsində sahələri də nəzərə alınaraq daxil edilir.

Mərtəbənin sahəsinə lift, kommunikasiya (elektrik, su, kanalizasiya, mərkəzi isitmə və soyutma sistemi, havalandırma, dəm qazı üçün) və digər şaxtalar üçün nəzərdə tutulmuş boşluqlar daxil edilmir, bu sahələr bir mərtəbə hüdudunda bir dəfə nəzərə alınır.

Binada istismar olunmayan çardağın, texniki döşəməaltı hissənin, texniki mərtəbənin, mənzildənkənar şaquli (kanallarda, şaxtalarda) və üfüqi (mərtəbəarası məkanda) paylanan mühəndis kommunikasiyalarının, həmçinin tamburların, portiklərin, giriş pilləkənlərinin, xarici açıq pilləkən və pandusların sahələri binanın sahəsinə daxil edilmir.

Binanın ümumi sahəsi hesablanarkən istismar olunan yastı dam örtüyünün sahəsi terras sahəsi kimi qəbul edilir.

3.2. Yaşayış binasında otaqların və digər yerləşgələrin sahələri divar və rəqəsmələrin tamamlanmış səthləri arasında döşəmə səviyyəsində (plintuslar hesab alınmadan) ölçülməklə təyin edilir.

Binanın isidilmə sisteminə daxil olan sobanın (buxarının) və havalandırma üçün nəzərdə tutulmuş şaquli boşluqların yerləşdiyi sahə otağın və digər yerləşgələrin sahələrinə daxil edilmir.

3.3. Açıq yerləşgələrin (balkon, lociya, terras, eyvan) sahələri onların daxili konturu boyu (binanın divarı ilə məhəccər arasında) məhəccərin yerləşdiyi sahə nəzərə alınmadan hesablanmış ölçüləri üzrə müəyyən edilir.

3.4. Yaşayış binasının daxilində yerləşən ictimai təyinatlı otaq və yerləşgələrin sahəsinin hesablanması bu Qaydaların 4-cü bölməsinə uyğun olaraq aparılır.

3.5. Binanın tikinti sahəsi, çıxıntı hissələri, o cümlədən terraslar və bayır giriş pilləkəni (artırma) də daxil edilməklə, onun xarici haşiyəsi üzrə kürsü səviyyəsində üfüqi kəsiyinin sahəsi kimi müəyyən edilir. Dayaqlar üstündə yerləşmiş binanın altındakı sahə, həmçinin binanın altındakı keçidlər tikinti sahəsinə daxil edilir.

3.6. Binanın mərtəbəliliyi müəyyənləşdirilərkən bütün yerüstü mərtəbələr, o cümlədən texniki mərtəbə, mansarda, həmçinin kürsü mərtəbəsi (onun örtüyünün üstü ilə torpağın orta planlaşdırma səviyyəsi arasındakı fərq 2,0 metrədən az olmadıqda) nəzərə alınır.

Mərtəbələrin sayı müəyyənləşdirilərkən bütün mərtəbələr - yeraltı, zirzəmi, kürsü, yerüstü, texniki, mansarda nəzərə alınmalıdır.

Döşəməaltı hissə hündürlüyündən asılı olmayaraq, həmçinin hündürlüyü 1,8 metrdən az olan mərtəbələrarası məkan və texniki çardağ yerüstü mərtəbələrin sayına daxil edilmir.

Binanın müxtəlif hissələrində müxtəlif sayda mərtəbələr olarsa, həmçinin bina maillik olan sahədə yerləşdikdə və maillik hesabına mərtəbələrin sayı dəyişdikdə mərtəbəlik binanın hər bir hissəsi üçün ayrıca təyin edilir.

3.7. Yaşayış binasının tikinti həcmi  $\pm 0,000$  səviyyəsindən yuxarıda olan hissənin (yerüstü hissənin) və bu səviyyədə aşağıda olan hissənin (yeraltı hissənin) tikinti həcminin cəmi kimi təyin edilir.

Tikinti həcmi binanın yeraltı və yerüstü hissəsinin təmiz döşəmə səviyyəsindən başlayaraq, xarici səthlər hüdudunda, qoruyucu konstruksiyalar və digər üst tikililər, işıq fənərləri daxil edilməklə, xaricə çıxan memarlıq detalları və konstruksiya elementləri, günlüklər, portiklər, terraslar, eyvanlar, havalandırılan döşəməaltılar və döşəməaltı kanallar, dayaqqlar üstündəki binanın altındakı məkanın və keçidlərin həcmi nəzərə alınmadan müəyyən edilir.

3.8. Mənzillərin ümumi sahəsi - yaşayış otaqların, köməkçi otaqların (sanitar qovşağı, mətbəx, dəhliz, yığnaq yeri) sahələrinin, eləcə də balkon, lociya, terras, şüşəbənd və eyvanların azaltma əmsallara vurulmuş sahələrinin məcmusundan ibarətdir. Mənzillərin ümumi sahəsi hesablanarkən balkon və terrasların sahələri - 0,3; şüşəbənd və lociyalar - 0,5; eyvanlar (verandalar) - 1,0 azaltma əmsallarına vurulmaqla hesablanır.

Mənzildaxili pilləkənin altındakı sahə, hündürlüyü döşəmədən konstruksiyanın altına qədər 1,6 metr və daha az olduqda pilləkən olan yerləşmənin sahəsinə daxil edilmir.

Mansarda mərtəbəsində yerləşən mənzilin sahəsi təyin edilərkən tavanın hündürlüyü 2,7 metrdən az olan hissənin sahəsi 0,7 azaltma əmsalına vurulmaqla hesablanır. Eyni zamanda, mansardada yerləşən mənzilin hündürlüyü 2,7 metrdən az olan hissənin sahəsinin həmin mənzilin ümumi sahəsinin 50%-dən çox olmasına yol verilmir.

#### **4. İctimai binanın ümumi, faydalı və hesabi sahələrinin, tikinti həcminin və tikinti sahəsinin hesablanması**

4.1. Binanın ümumi sahəsi bütün yerüstü və yeraltı mərtəbələrin (texniki, mansarda, kürsü mərtəbələri də daxil olmaqla) sahələrinin cəmi kimi müəyyən edilir.

Antresolların, başqa binalara keçidlərin, tamaşa və digər zalların qalereya və balkonlarının, şüşələnmiş eyvan və lociyaların sahələri binanın ümumi sahəsinə daxil edilir.

Binanın ümumi sahəsinə ayrıca olaraq binanın açıq isidilməyən planlaşdırma elementlərinin (istismar olunan damların, açıq xarici qalereyaların, açıq lociyaların və s. sahələri daxil olmaqla) sahələri daxil edilir.

Çoxişli yerləşmələrin sahəsi, həmçinin pilləkən marşları arasındakı məsafə marşının enindən çox olduqda həmin sahə və mərtəbəarası örtükdə 36 kv. metrdən çox olan boşluqların sahələri binanın ümumi sahəsinə yalnız bir mərtəbə hüdudunda bir dəfə daxil edilir.

Mərtəbənin sahəsi bayır divarların daxili səthləri hüdudunda ölçülür.

Bayır divarları maili olduqda mərtəbənin sahəsi döşəmə səviyyəsində ölçülür.

Mansarda mərtəbəsinin sahəsi bayır divarların və çardağın tağlarına bitişik mansarda divarlarının daxili səthləri hüdudunda bu Qaydaların 4.5-ci bəndi nəzərə alınmaqla ölçülür.

4.2. Binanın faydalı sahəsi, pilləkən qəfəsələri, lift şaxtaları, daxili açıq pilləkənlər və panduslar istisna olmaqla, binada yerləşən bütün yerləşmələrin, həmçinin zallardakı balkonların və antresolların, foyələrin və sairə sahələrinin cəmi kimi müəyyən edilir.

4.3. Binanın hesabi sahəsi, aşağıdakılar istisna olmaqla, ona daxil olan yerləşmələrin sahələrinin cəmi kimi müəyyən edilir:

- dəhlizlər, tamburlar, keçidlər, pilləkən qəfəsləri, daxili açıq pilləkənlər;
- liftşaxtaları;
- mühəndis avadanlığı və mühəndis kommunikasiyaların yerləşdirilməsi üçün ayrılmış yerləşmələr.

4.4. Binanın ümumi, faydalı və hesabi sahələrinə döşəmədən konstruksiya çıxıntısının altına qədər hündürlüyü 1,8 metrdən az olan çardağın, texniki döşəməaltı hissələrin (texniki çardağın), həmçinin xarici tamburların, balkonların, portiklərin, artırmaların (giriş pilləkənlərinin), xarici açıq pilləkənlərin və pandusların sahələri daxil edilmir.

4.5. Binanın yerləşmə sahələri döşəmə səviyyəsində (plintuslar hesaba alınmadan) divarların və arakəsmələrin tamamlanmış səthləri arasındakı ölçülərlə müəyyən edilir. Mansarda mərtəbəsində yerləşən otaq və ya yerləşmə sahələri təyin edilərkən tavanın hündürlüyü 2,7 metrdən az olan hissənin sahəsi üçün 0,7 azaltma əmsalının tətbiqi edilir.

4.6. Binanın tikinti həcmi  $\pm 0,00$  səviyyəsindən yuxarıda (yerüstü hissənin) və bu səviyyədən aşağı olan hissələrinin (yeraltı hissənin) tikinti həcmələrinin cəmi kimi müəyyən edilir.

Binanın yerüstü və yeraltı hissələrinin tikinti həcmələri binanın hər bir hissəsinin təmiz döşəmə səviyyəsindən başlayaraq, xarici məhdudlayıcı səthlər hüdudunda qoruyucu konstruksiyalar, işıq fənərləri, günbəzlər və sairə daxil edilməklə (xaricə çıxan memarlıq detalları və konstruksiya elementləri, portiklər, terraslar, balkonlar, döşəməaltı kanallar, dayaqlar üstündə yerləşmiş binanın altındakı məkan və keçidlərin həcmi nəzərə alınmadan) müəyyən edilir.

4.7. Binanın tikinti sahəsi çıxıntı hissələri də daxil edilməklə binanın xarici haşiyəsi üzrə kürsü səviyyəsində üfüqi kəsiyinin sahəsi kimi müəyyənləşdirilir. Dayaqlar üstündə yerləşmiş binanın altındakı sahə, həmçinin binanın altındakı keçidlər tikinti sahəsinə daxil edilir.

4.8. Binanın mərtəbəliyi müəyyənləşdirilərkən mərtəbələrin sayına bütün yerüstü mərtəbələr, o cümlədən texniki mərtəbə, mansarda, həmçinin kürsü mərtəbəsi (onun örtüyünün üstü torpağın orta planlaşdırma səviyyəsindən 2,0 metrdən az olmadıqda) daxil edilir.

Binanın müxtəlif hissələrində müxtəlif sayda mərtəbələr olarsa, həmçinin bina mülkiyyət sahədə yerləşdikdə və mülkiyyət hesabına mərtəbələrin sayı dəyişdikdə mərtəbəlik binanın hər bir hissəsi üçün ayrıca müəyyən edilir.

Binanın mərtəbəliyi müəyyənləşdirilərkən yuxarı mərtəbənin üstündə yerləşən texniki mərtəbə nəzərə alınmır.

## **5. İstehsalat binasının ümumi sahəsinin, tikinti sahəsinin, tikinti həcminin hesablanması**

5.1. Binanın ümumi sahəsi bayır divarların daxili səthləri hüdudlarında ölçülmüş (və ya bayır divarları olmadıqda kənar sütunların oxlarının) bütün mərtəbələrin (texniki mərtəbə də daxil edilməklə yerüstü, kürsü və zirzəmi), tunellərin, daxili meydançaların, antresolların, daxili etajlərin bütün yaruslarının, rampaların, qalereyaların (üfüqi proyeksiyası) və başqa binaya keçidlərin sahələrinin cəmi kimi müəyyən edilir.

Binanın ümumi sahəsinə konstruksiya çıxıntısının altına qədər hündürlüyü 1,8 metrdən az olan texniki döşəməaltı hissəsinin (kommunikasiyalara xidmət üçün keçid tələb olunmayan halda), texnoloji tələblərə uyğun olaraq layihələndirilmiş asma tavanların üstünün, həmçinin kranlara, kranaltı yollara, konveyerlərə, monorelslərə və işıqsalanlara xidmət üçün meydançaların sahələri daxil edilmir.

Çoxmərtəbəli binanın hüdudunda hündürlük boyu iki və daha çox mərtəbəni (ikinci işıqlı-ara yerləşmədən işıqlanan, çoxışığı) tutan yerləşmə sahələrini bir mərtəbə hüdudunda ümumi sahəyə daxil edilir.

Binanın mərtəbəliyi müəyyən edilərkən istənilən səviyyədə sahəsi bina mərtəbəsinin sahəsinin 40%-dən çoxunu təşkil edən meydançalar, antresollar və etaj yarusları nəzərə alınır.

5.2. Tikinti sahəsi binanın xarici haşiyəsi üzrəkürsü səviyyəsində çıxıntıhissələri, bina altındakı keçid, binanın xarici qoruyucu konstruksiyaları olmayan hissələri də daxil olmaqla müəyyən edilir.

5.3. Binanın tikinti həcmi  $\pm 0,000$  səviyyəsindən yuxarıda olan yerüstü hissəsinin və  $\pm 0,000$  səviyyəyə qədər olan yeraltı hissəsinin tikinti həcmlərinin cəmi kimi müəyyən edilir.

5.4. Binanın yerüstü və yeraltı hissələrinin tikinti həcmələri binanın hər bir hissəsinin qoruyucu konstruksiyalarının xarici səthləri hüdudlarında işıq vəəerasiya fənərləri də daxil olmaqla müəyyən edilir.