“Ara məsafəsi 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 1.6.17-ci yarımbəndinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır:**

“Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl Qaydalar” təsdiq edilsin (əlavə olunur).

Azərbaycan Respublikasının Baş naziri Artur Rasi-zadə

Bakı şəhəri, 11 mart 2014-cü il
№ 72

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin
2014-cü il 11 mart tarixli 72 nömrəli qərarı ilə
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR

Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl

Q A Y D A L A R

1. Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə 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 1.6.17-ci yarımbəndinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə hazırlanmışdır və ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl qaydaları müəyyən edir.

2. Bu Qaydalar yaşayış məntəqələrinin baş və müfəssəl planlarının layihələrinin hazırlanması, həm yeni, həm də tikilib abadlaşdırılmış və bərpa olunan ərazilərdə tikintiyə icazə verilməsi zamanı binalar arasında, binalarla tikinti ərazilərinin sərhədləri arasında saxlanılmalı olan məsafələri müəyyən edir.

3. Tikinti ərazisinin sərhədləri daxilində binanın xarici divarlarından ərazinin sərhədinə qədər ara məsafəsi saxlanılmalıdır. Həmin sahələrin üzərində yerüstü tikinti obyektlərinin inşasına yol verilmir.

4. Aşağıdakı şərtlərin mövcud olduğu hallarda torpaq sahələrinin sərhədlərindəki binaların xarici divarları önündə ara məsafəsinin saxlanılması zəruri deyildir:

4.1. tikinti obyektinin torpaq sahəsinin sərhədində tikilməsi müfəssəl planda nəzərdə tutulduqda (mövcud tikintinin ara məsafəsinin saxlanılmasını tələb etdiyi hallar istisna olmaqla);

4.2. tikinti obyektinin torpaq sahəsinin sərhədində tikilməsinə yol verilməsi müfəssəl planda nəzərdə tutulduqda və qonşu torpaq sahəsində də tikintinin müvafiq torpaq sahəsinin sərhədində tikilməsi şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələbləri baxımından mümkün olduqda.

5. Ara məsafəsi hər bir ayrılmış torpaq sahəsinin öz sərhədləri çərçivəsində olmalıdır. Şəhər və bələdiyyə avtomobil yollarının torpaq sahələri, ümumi istifadədə olan yaşıllıqlar və su sahələri ara məsafələri kimi istifadə olunur. Tikinti obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin sərhədindəki hər iki tərəfdən becərilə bilən torpaq zolağında isə ara məsafələri yalnız həmin torpaq sahələrinin ortasına qədər nəzərdə tutulur.

6. Ara məsafələri bir-birinin üzərinə düşə bilməz. Bu hal bir-birinə 75 dərəcədən böyük bucaq altında yerləşən binaların xarici divarları qarşısındakı ara məsafələrə şamil edilmir.

7. Ara məsafəsi binanın xarici divarının hündürlüyünə əsasən müəyyən edilir. Divarla yerin üst səthinin kəsişmə nöqtəsindən divarın sonuna qədər olan şaquli məsafə divarın hündürlüyünü, binanın xarici divarının səthindən həmin binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin sərhədinə qədər olan məsafə ara məsafəsini təşkil edir. Əgər relyefə əsasən hündürlük dəyişərsə, bu zaman divarın orta hündürlüyü əsas götürülür.

8. Divarın hündürlüyünə aşağıdakılar əlavə edilir:

8.1. 45 dərəcədən artıq mailliyə malik olan damların və frontonların hündürlüyünün 30 faizi;

8.2. 60 dərəcədən artıq mailliyə malik olan damların və frontonların hündürlüyünün 50 faizi;

8.3. 70 dərəcədən artıq mailliyə malik olan damların və frontonların tam hündürlüyü.

9. Ara məsafəsi olaraq divar hündürlüyünün 0,6 hissəsi, ~~kənd ərazilərində və~~ xüsusi yaşayış ərazilərində (hərbi şəhərciklər, tələbə şəhərcikləri, müvəqqəti məskunlaşma əraziləri) divar hündürlüyünün 0,4 hissəsi Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin *80.1-ci* maddəsinə əsasən barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən yaşayış evlərinə münasibətdə isə divar hündürlüyünün 0,3 hissəsi, yalnız sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulmuş ərazilərdə və sənaye ərazilərində divar hündürlüyünün 0,25 hissəsi qəbul olunur.[1]

10. Ara məsafələrinin hesablanması zamanı aşağıdakılar nəzərə alınmır:

10.1. divar səthindən 1,5 metrə qədər irəli çıxan karnizlər, dam çıxıntıları, dayaqsız giriş və terras örtükləri;

10.2. eni (xarici divara bitişik hissəsinin uzunluğu) davamlı olaraq 5 metrdən çox olmayan və divar səthindən 1,5 metrə qədər irəli çıxan divar hissələri, erkerlər, balkonlar, giriş həcmləri;

10.3. tam işıqburaxan tikinti materialından hazırlanmış divarlar və bina hissələri (xarici divarın səthindən 2,0 metrdən artıq irəli çıxmadıqda və ərazinin sərhədindən ən azı 2,0 metr məsafədə yerləşdikdə).

11. Ara məsafələri hündürlüyü 3 metrdən və divar səthinin sahəsi 25 kvadrat metrdən çox olan binalara da şamil olunur.

12. Divarlarının hündürlüyü 1 metrdən çox olmayan tikililərin və ya tikili hissələrinin xarici divarlarının önündə ara məsafəsi sahələrinin saxlanılması zəruri deyildir.

13. Divarlarının hündürlüyü 3 metrdən, sahəsi 25 kvadrat metrdən çox olmayan və yalnız qarajlardan və ya yanaşı otaqlardan ibarət olan, yerli təchizat məqsədlərinə xidmət edən və ya ictimai nəqliyyat ərazilərində yerləşən binaların, yaxud bina hissələrinin önündə ara məsafəsi sahəsinin saxlanılması da zəruri deyildir.

14. Tikilib abadlaşdırılmış və bərpa olunan ərazilərdə ara məsafəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələbləri nəzərə alınmaqla, azaldılmasına yol verilir. Bu halda qonşu sərhəddəki tikintidə layihədə nəzərdə tutulmayan boşluq olmamalıdır. Tərəflərdən biri bu qaydalara zidd olaraq, insolyasiya və təbii işıqlandırma şəraiti yaratmaq məqsədi ilə pəncərə boşluqları və ya digər boşluqlar aça bilməz.

15. Torpaqlardan səmərəli istifadə məqsədi ilə tikinti obyektinin layihələndirilməsi zamanı layihəçilərin təklifi nəzərə alınmaqla, qarşılıqlı razılaşma əsasında obyektlərin tikintisi (və ya birləşdirilməsi) yanaşı sərhəddəki ortaq divar və ya yanaşı divarlar vasitəsilə həyata keçirilir.

16. Hər hansı bir bina ilə bağlı müəyyən edilmiş ara məsafələri sonradan həyata keçirilən sərhəd dəyişmələri və ya torpaq sahələrinin bölünməsi zamanı azaldıla və ya onların üzərində tikinti aparıla bilməz.

17. Bina və qurğularla mühəndis-kommunikasiya təminatı obyektləri (qurğuları, xətləri), xüsusi təyinatlı avadanlıqlar, neft-qaz məhsulları saxlanılan çənlər, o cümlədən yanacaqdoldurma məntəqələri və digər istehsal (istismar) təyinatlı obyektlər, həmçinin müxtəlif növ meydançalar (idman, təsərrüfat və s.) arasında məsafələr şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinə dair normativ sənədlərlə tənzimlənir.

18. Bina və ya qurğunun ara məsafələri kimi müəyyən edilən torpaq sahəsi bütün hallarda nəqliyyat yolunun üstündə olmalı və ya nəqliyyat yoluna (nəqliyyat keçidinə) çıxışa malik olmalıdır.

İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI

1. 5 sentyabr 2014-cü il tarixli **299** nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı **(“Azərbaycan” qəzeti, 17 sentyabr 2014-cü il, № 202; Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2014-cü il, № 09, maddə 1123)**
2. 19 noyabr 2015-ci il tarixli **365** nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**“Azərbaycan” qəzeti, 10 dekabr 2015-ci il, № 272**)

QƏRARA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI

---

[1] 5 sentyabr 2014-cü il tarixli **299** nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı **(“Azərbaycan” qəzeti, 17 sentyabr 2014-cü il, № 202; Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2014-cü il, № 09, maddə 1123)** ilə “Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl Qaydalar”ın 9-cu hissəsindən “**kənd ərazilərində və**” sözləri çıxarılmışdır və həmin hissəyə “**divar hündürlüyünün 0,4 hissəsi**” sözlərindən sonra “**Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 80-ci maddəsinə əsasən barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən yaşayış evlərinə münasibətdə isə divar hündürlüyünün 0,3 hissəsi**” sözləri əlavə edilmişdir.

19 noyabr 2015-ci il tarixli **365** nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**“Azərbaycan” qəzeti, 10 dekabr 2015-ci il, № 272**) ilə “Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl Qaydalar”ın 9-cu hissəsində “**80-ci**” sözü “**80.1-ci**” sözləri ilə əvəz edilmişdir.