Təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, bina və qurğularda yenidən planlaşdırma aparılması, mövcud şəhərsalma obyektlərində dəyişikliklər edilməsinin tərtibatçılarla və sənədləri təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılması Qaydalarının təsdiq edilməsi barədə

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI

"Şəhərsalmanın əsasları haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1999-cu il 30 avqust tarixli, 187 nömrəli Fərmanının icrası ilə əlaqədar Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır:**

1. "Təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, bina və qurğularda yenidən planlaşdırma aparılması, mövcud şəhərsalma obyektlərində dəyişikliklər edilməsinin tərtibatçılarla və sənədləri təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılması Qaydaları" təsdiq edilsin (əlavə olunur).

2. Bu qərar imzalandığı gündən qüvvəyə minir.

Azərbaycan Respublikasının Baş naziri A. RASİZADƏ

Bakı şəhəri, 4 sentyabr 2000-ci il
№ 160

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin
2000-ci il 4 sentyabr tarixli, 160 nömrəli qərarı ilə
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR

Təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, bina və qurğularda yenidən planlaşdırma aparılması, mövcud şəhərsalma obyektlərində dəyişikliklər edilməsinin tərtibatçılarla və sənədləri təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılması QAYDALARI[1]

Bu Qaydalar təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, mülkiyyət formasından asılı olmayaraq bina və qurğularda genişləndirmə, yenidənqurma işlərinin aparılması və mühəndis-nəqliyyat təminatı üzrə obyekt və kommunikasiyaların yenidən qurulması, texniki yeniləşdirilməsi və onlarda dəyişikliklər edilməsi qaydalarını və ümumiyyətlə mövcud obyektlərin layihə-planlaşdırma, həcm-fəza həllərinin və təyinatının dəyişdirilməsini şəhərsalma sənədlərini işləyən layihə müəllifi (tərtibatçı) və təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılma qaydalarını müəyyən edir və tənzimləyir.

1. ÜMUMİ MÜDDƏALAR

1.1. Respublika ərazisində yeni tikilən bina və qurğuların, mühəndis-nəqliyyat təminatı obyektlərinin yer üzərində yerləşdirilməsi, təsdiq edilmiş şəhərsalma sənədləri əsasında layihələşdirilməsi və inşa edilməsi qüvvədə olan tikinti norma və qaydalarına uyğun olaraq yerinə yetirilməlidir.

1.2. Bu Qaydalar:

hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən əsassız olaraq və nəzarətsizlik şəraitində aparılan tikinti-quraşdırma və yenidənqurma işlərinin;

binaların və qurğuların dayanıqlığını, zəlzələyə davamlılığını, uzunömürlülüyünü təmin edən normativ sənədlərin tələblərinin pozulması hallarının;

ümumi istifadə sahələrinin, xüsusilə zirzəmilərin təyinatından kənar məqsədlər üçün istifadə olunması və bununla əlaqədar binanın yükgötürən konstruksiyalarının

zəifIədilməsinin, mövcud binalarda artırmaların tikilməsi, eyvanların genişləndirilməsi və yenilərinin quraşdırılması, bünövrələrin, mərtəbəarası örtüklərin, yükdaşıyan divarların, arakəsmələrin sökülməsi, əlavə qapı və pəncərə boşluqlarının açılması hallarının qanunsuz olaraq müvafiq orqan və təşkilatlarla razılaşdırmadan həyata keçirilməsinin;

tikintinin sifarişçisi tərəfindən əsaslı təmir əvəzinə icazəsiz olaraq yenidənqurma və yaxud texniki yeniləşdirmə işlərinin həyata keçirilməsinin;

bir sıra hallarda hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən icazəsiz olaraq yükdaşıyan divarların və bünövrələrin konstruktiv həllinin dəyişdirilməsinin, zirzəmi daxilində kommunikasiya xətlərinin mühəndis sxeminin dəyişdirilərək binalarda dayanıqlığın və zəlzələyə qarşı davamlılığın azaldılmasının;

tikinti normalarına əməl olunmadan qəbul edilən ixtiyarı yenidənqurma həllərinin;

yaşayış və ictimai binalarda, piyadaların yeraltı keçidlərində, metropolitenin daxili dəhlizində, xüsusən əhalinin kütləvi toplandığı ərazilərdə neqativ amillərin olmasının, sanitar-gigiyenik, hərəkət təhlükəsizliyinin və ekoloji norma tələblərinin pozulmasına, yanğın, təbii fəlakət, kütləvi əhali qırğınına gətirib çıxara biləcək halların qarşısının alınması, mülkiyyət formasından asılı olmayaraq bina və qurğularda genişləndirmə, texniki yeniləşdirmə işlərinin yerinə yetirilməsində şəhərsalma və tikinti norma və tələblərinin pozulması hallarının qarşısının alınması məqsədini daşıyır.

2. ŞƏHƏRSALMA SƏNƏDLƏRİ ÜZRƏ YENİ OBYEKTLƏRİN YERLƏŞDİRİLMƏSİ

2.1. Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yer üzərində yerləşdirilməsi təklifinə yerli icra hakimiyyətinin memarlıq tikinti xidməti tərəfindən baxılmalı və nəticəsi yerli icra hakimiyyəti rəhbərliyinə bildirilməlidir.

2.2. Yeni obyektlərin yerləşdirilməsi ilə əlaqədar hazırlanan memarlıq-planlaşdırma həlli (sxem və cizgi şəklində) təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədlərində dəyişikliklər edilməsini tələb etdiyi hallarda o, yerli icra hakimiyyətinin memarlıq-tikinti xidməti ilə razılaşdırılır.

2.3. Yeni obyektlərin yerləşdirilməsi ilə əlaqədar hazırlanan memarlıq-planlaşdırma həlli baş planlarda, rayonların planlaşdırma sxemlərində, iri obyektlərin texniki iqtisadi əsaslandırılmasında, sənaye rayonlarının inkişaf sxemlərində dəyişikliklər edilməsini tələb etdiyi hallarda o, yerli icra hakimiyyətinin müvafiq orqanı və Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi» və «Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi ilə, respublika əhəmiyyətli obyektlər isə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti ilə razılaşdırılır.

2.4. Yeni obyektlərin yerləşdirilməsi və tikintisi üzrə tamamlanmış layihə təsdiq edilənə qədər o, layihə müəllifinin iştirakı ilə yerli icra hakimiyyətinin memarlıq-tikinti xidməti tərəfindən baxılmalı və razılaşdırılmalıdır.

3. BİNA VƏ QURĞULARDA DƏYİŞİKLİKLƏRİN APARILMASININ MÜMKÜNLÜYÜNÜN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ

3.1. Dəyişikliklər aparılacaq sahəyə inventarlaşdırma işlərini görən layihə təşkilatları, firmalar və mütəxəssislər cəlb edilməklə mövcud obyektin ilkin layihə sənədləri nəzərdən keçirilib, bina və ya qurğu müayinə edilməlidir.

Mövcud bina və ya qurğunun kateqoriyası və konstruktiv sxemi layihə təşkilatı tərəfindən təyin edilməlidir.

Dəyişikliklərin aparılmasının mümkünlüyünü müəyyən etmək üçün mövcud bina və ya qurğuya müvafiq qaydada vizual və instrumental baxış keçirilməlidir.

3.2. Mövcud bina və ya qurğunun ilkin layihə sənədlərinin müəllifindən onlarda dəyişikliklərin aparılması barədə müvafiq razılıq alınmalı və dəyişikliklər ediləcək işlər üçün hazırlanmış layihə həmin müəllif ilə razılaşdırılmalıdır.

3.3. Dəyişikliklər ediləcək sahənin layihə sənədlərini hazırlayarkən memarlıq, şəhərsalma, yanğın təhlükəsizliyi və sanitar normalarının tələbləri mütləq nəzərə alınmalıdır.

3.4. Genişləndirmə, yenidənqurma işlərinə aid layihə-smeta sənədlərinin işlənməsi zamanı qüvvədə olan tikinti norma və standartlarının tələbləri nəzərə alınmalıdır.

3.5. Nəzərdə tutulmuş konstruktiv dəyişikliklərin həllinin mümkünlüyü hesabat əsasında dəqiqləşdirilməli və lazım gəldikdə, mövcud konstruksiyaların gücləndirilməsi üçün layihə təşkilatının rəyi alınmalıdır.

3.6. Obyektə dəyişikliklərin edilməsi müsbət həllini taparsa, bu məqsədlə hazırlanmış layihə-smeta sənədləri görüləcək işlərə aid memarlıq-planlaşdırma, konstruksiyaların gücləndirilməsi və mühəndis hesabatları üzrə həlləri özündə əhatə etməlidir.

3.7. Dəyişikliklərin aparılması ilə əlaqədar işlənmiş layihə sənədləri müvafiq qaydada ekspertizadan keçirilməlidir.

4. BİNA VƏ QURĞULARDA GENİŞLƏNDİRMƏ, YENİDƏN PLANLAŞDIRMA VƏ YENİDƏNQURMA İŞLƏRİNİN TƏŞKİLİ

4.1. Sifarişçi, mülkiyyət sahibi və ya icarədar ilk növbədə mövcud obyektdə ediləcək dəyişikliklərin məzmunu və məqsədi barədə şəhər (rayon) yerli icra hakimiyyətinə müraciət etməlidir. Bu müraciətə Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi» və «Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin qərarı ilə təsdiq olunmuş formada təqdimat əlavə olunmalıdır. Müraciətə yerli icra hakimiyyəti tərəfindən təyin edilmiş və mütəxəssislərdən ibarət komissiya baxmalı və nəticəsi haqqında texniki rəy verməlidir.

4.2. Şəhər (rayon) yerli icra hakimiyyətinin müvafiq memarlıq-tikinti xidməti mövcud obyektdə dəyişikliklərin eskiz cizgilərini nəzərdən keçirməli və bu barədə öz rəyini yerli icra hakimiyyətinin rəhbərliyinə bildirməlidir.

4.3. Memarlıq-tikinti xidmətinin müvafiq rəyi nəzərə alınmaqla, obyektdə dəyişikliklərin edilməsi yerli icra hakimiyyəti ilə razılaşdırılır.

4.4. Tarix, mədəniyyət və memarlıq abidələrində aparılacaq dəyişikliklər Mədəniyyət və Turizm Nazirliyinin , "İçərişəhər" Dövlət Tarix-Memarlıq Qoruğu ərazisində Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti yanında "İçərişəhər" Dövlət Tarix-Memarlıq Qoruğu İdarəsinin razılığı ilə edilə bilər.[2]

5. BİNA VƏ QURĞULARDA GENİŞLƏNDİRMƏ, YENİDƏN PLANLAŞDIRMA, YENİDƏNQURMA İŞLƏRİNİN APARILMASI

Yerli icra hakimiyyəti ilə obyektdə dəyişikliklər edilməsi razılaşdırıldıqdan sonra bu məqsədlə işlənmiş layihə-smeta sənədləri sifarişçi tərəfindən təsdiq olunmalı və müvafiq qaydada tikinti işlərinin icrasına başlanmalıdır.

6. BİNA VƏ QURĞULARDA DƏYİŞİKLİKLƏRİN APARILMASINA YOL VERİLMƏYƏN HALLAR

Mövcud obyektlərdə genişləndirmə, yenidən planlaşdırma, yenidənqurma işlərinin aparılmasına aşağıdakı hallarda yol verilmir:

mühəndis qurğularının yerləşdirilməsi və kommunikasiyasının çəkilməsi üçün nəzərdə tutulmuş texniki mərtəbələrin başqa məqsədlər üçün istifadəsinə (texniki zirzəmilərdə, çardaxlarda və s.);

zirzəmi divarları tağvari daş konstruksiyadan olan qədim binalarda tağlar söküldükdə və ya konstruksiyası dəyişdirildikdə;

bina və qurğularda evakuasiya yolları olan sahələr bağlandıqda ;

konsol tipli balkonlar əlavə yükləməklə genişləndirildikdə;

mərtəbəarası örtüklərdə yükdaşıyan rigel və ya tirlərin kənar çıxıntı hissələri ləğv edildikdə və ya hündürlük boyu ölçüləri dəyişdirildikdə;

panel binalarda düyün birləşmələri olan hissələrdə və ya onların yaxınlığında oyuqlar açıldıqda;

mənzillərin genişləndirilməsi məqsədi ilə konstruktiv yükdaşıyıcı divar və ya arakəsmə, panellər söküldükdə;

bina və qurğuların konstruktiv həllindən və mərtəbənin sayından asılı olmayaraq, lift və ventilyasiya şaxtaları ləğv edildikdə;

zirzəmilərdən istifadə etmək məqsədi ilə zirzəminin hündürlüyünü artırmaq üçün torpaq çıxarılaraq, zirzəminin döşəməsinin mövcud səviyyəsindən aşağı salındıqda;

zirzəmi nəzərdə tutulmamış binalarda zirzəmi yaradıldıqda;

yaşayış sahəsində, habelə zirzəmidə sənaye istehsalatının yerləşdirilməsi, rezonans yarada biləcək dəzgah və qurğulardan istifadə olunması nəzərdə tutulduqda;[3]

açılacaq oyuqlar mövcud oyuqların sırasından kənar açıldıqda;

zirzəmidə tezalışan və kəskin iyli maddələr anbarı yerləşdirildikdə.

7. MÜHƏNDİS-NƏQLİYYAT TƏMİNATI ÜZRƏ BİNA, QURĞU VƏ KOMMUNİKASİYALARDA GENİŞLƏNDİRMƏ, YENİDƏNQURMA VƏ TEXNİKİ YENİLƏŞDİRMƏ İŞLƏRİNİN APARILMASI

7.1. Mühəndis-nəqliyyat təminatı obyektlərinin bina, qurğu və kommunikasiyalarının genişləndirilməsi, yenidən qurulması və texniki yeniləşdirilməsi, bir qayda olaraq, bu obyektlərin yerli icra hakimiyyəti səviyyəsində təsdiq olunmuş inkişaf sxemlərinə uyğun, belə sxemlər olmadıqda isə mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən onların əhəmiyyət dərəcəsinə müvafiq olaraq qəbul edilən məqsədli qərar və proqramlar üzrə aparılır.

7.2. Bina və qurğularda su təchizatı və kanalizasiya, istilik, qaz, elektrik və mərkəzləşdirilmiş soyuqluq təchizatı, telefonlaşdırma sistemlərinin, mühəndis və nəqliyyat təminatı obyektlərinin ayrı-ayrı sahələrinin genişləndirilməsi, yenidən qurulması və texniki yeniləşdirilməsi üzrə layihəqabağı və layihələndirmə mərhələlərində görüləcək işlər müvafiq yerli mühəndis və nəqliyyat təminatı xidmətlərinin texniki şərtlərinə uyğun yerinə yetirilməlidir. Obyektdə dəyişikliklərin edilməsinin layihə təklifləri və həlləri istilik, qaz, elektrik, soyuqluq və suötürücülərin qonşu (onunla yanaşı olan) nöqtələrdə sərflərinin, kanalizasiya olunan məişət və sənaye axıntılarının, telefon siqnallarının qəbulunun və nəqliyyat kommunikasiyalarının buraxıcılıq qabiliyyətinin normal texniki rejimlərinin saxlanmasını təmin etməlidirlər.

7.3. Mühəndis-nəqliyyat təyinatı obyektlərin genişləndirilməsinin, yenidən qurulmasının və ya texniki yeniləşdirilməsinin, işlər müstəqil şəkildə layihələndirilməsi, istərsə də onların yaşayış, mülki və sənaye binalarında müvafiq işlərin görülməsinə aid layihələrin tərkibində nəzərə alınması layihə tapşırığı ilə müəyyən edilməlidir.

7.4. Mühəndis-nəqliyyat təminatı üzrə obyektlərdə dəyişikliklərin aparılması bu obyektlərin layihə sənədlərinin müəllifinin, dövlət nəzarət orqanlarının (xidmətlərinin), yerli icra hakimiyyəti ilə, yaşayış sahələrində isə dəyişikliklərin aparılması mühəndis və nəqliyyat təminatı xidmətləri ilə razılaşdırılmalıdır.

7.5. Mühəndis-nəqliyyat təminatı üzrə obyektlərdə genişləndirilmə, yenidənqurma və texniki yeniləşdirmə işlərinin təşkilinə, başlanmasına, aparılmasına bu Qaydaların müvafiq bəndləri ilə tənzimlənən tələblər şamil edilir.

İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI

1. 2 may 2006-cı il tarixli 119 nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2006-cı il, № 5, maddə 463**)
2. 1 oktyabr 2007-ci il tarixli 152 nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, № 10, maddə 1012**)
3. 6 may 2008-ci il tarixli **109** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, № 5, maddə 432**)
4. 14 aprel 2010-cu il tarixli **68** nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2010-cu il, № 4, maddə 359**)

QƏRARA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI

---

[1] 6 may 2008-ci il tarixli **109** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, № 5, maddə 432**) ilə «Təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, bina və qurğularda yenidən planlaşdırma aparılması, mövcud şəhərsalma obyektlərində dəyişikliklər edilməsinin tərtibatçılarla və sənədləri təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılması Qaydaları»nın 2.3-cü bəndində «**Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi (bundan sonra - Dövləttikintikom)**» sözləri və 4.1-ci bəndində «**Azərdövləttikintikomun**» sözü müvafiq olaraq «**Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi**» və «**Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin**» sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[2] 2 may 2006-cı il tarixli 119 nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2006-cı il, № 5, maddə 463**) Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 4 sentyabr tarixli 160 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, bina və qurğularda yenidən planlaşdırma aparılması, mövcud şəhərsalma obyektlərində dəyişikliklər edilməsinin tərtibatçılarla və sənədləri təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılması Qaydaları"nın 4.4-cü bəndində "Mədəniyyət" sözü "Mədəniyyət və Turizm" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

1 oktyabr 2007-ci il tarixli 152 nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, № 10, maddə 1012**) ilə "Təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, bina və qurğularda yenidən planlaşdırma aparılması, mövcud şəhərsalma obyektlərində dəyişikliklər edilməsinin tərtibatçılarla və sənədləri təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılması Qaydaları"nın 4.4-cü bəndində "**Mədəniyyət və Turizm Nazirliyinin**" sözlərindən sonra "**, "İçərişəhər" Dövlət Tarix-Memarlıq Qoruğu ərazisində Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti yanında "İçərişəhər" Dövlət Tarix-Memarlıq Qoruğu İdarəsinin**" sözləri əlavə edilmişdir.

[3] 14 aprel 2010-cu il tarixli **68** nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2010-cu il, № 4, maddə 359**) ilə "Təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, bina və qurğularda yenidən planlaşdırma aparılması, mövcud şəhərsalma obyektlərində dəyişikliklər edilməsinin tərtibatçılarla və sənədləri təsdiq edən

müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılması Qaydaları"nın 6-cı bəndinin on ikinci abzasında "**zirzəmidən istifadə etdikdə**" sözləri "**yaşayış sahəsində, habelə zirzəmidə sənaye istehsalatının yerləşdirilməsi**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.