AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ ŞƏHƏRSALMA VƏ TİKİNTİ MƏCƏLLƏSİ

I BÖLMƏ

Ümumi müddəalar

1-ci fəsil

Şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyi

M a d d ə 1. **Şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyinin təyinatı**

Azərbaycan Respublikasının şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyi şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin hüquqi əsaslarını, prinsiplərini, eləcə də dövlətin, bələdiyyələrin, fiziki və ya hüquqi şəxslərin şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində hüquq və vəzifələrini müəyyən edir.

M a d d ə 2. **Azərbaycan Respublikasının şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyi**

2.1. Azərbaycan Respublikasının şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyi Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən, bu Məcəllədən və digər normativ hüquqi aktlardan ibarətdir.

2.2. Ələt azad iqtisadi zonasında şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində yaranan münasibətlər "Ələt azad iqtisadi zonası haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun tələblərinə uyğun olaraq tənzimlənir.[1]

M a d d ə 3. **Bu Məcəllədə istifadə olunan əsas anlayışlar**

3.0. Bu Məcəllədə aşağıdakı əsas anlayışlardan istifadə olunur:

3.0.1. **şəhərsalma fəaliyyəti** – Azərbaycan Respublikası ərazisinin və ya ərazi hissələrinin inkişafının ümumi məkan konsepsiyasının və torpaqdan istifadənin əsas istiqamətlərinin müəyyən edilməsi, ərazilərin planlaşdırılması, tikintisi və abadlaşdırılması, məskunlaşma sisteminin formalaşdırılması və inkişafı, əhalinin məşğulluğunun tənzimlənməsi, ətraf mühitin, tarixi landşaftın və tarix və mədəniyyət abidələrinin mühafizəsi üzrə həyata keçirilən fəaliyyət;

3.0.2. **məskunlaşma sistemi** – insanların sağlam və təhlükəsiz yaşayış, iş və istirahət şəraiti ilə təmin edilməsi, habelə ətraf mühitin mühafizəsi və bərpası məqsədilə şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin məkan baxımından təşkili;

3.0.3. **zonalaşdırma** – ərazilərin funksional təyinatı, eləcə də onların landşaft təşkili və tikintisi ilə bağlı tələblər müəyyən edilməklə zonalara bölünməsi;

3.0.4. **ərazi zonaları** – ərazi planlaşdırılması sənədləri ilə sərhədlərinin, torpaqdan istifadə növünün və şərtlərinin, tikinti miqyasının, eləcə də torpaqdan istifadə ilə bağlı məhdudiyyətlərin müəyyən edildiyi ərazilər;

3.0.5. **xüsusi şərtlərlə istifadə olunan ərazi zonaları** – mühafizə, sanitar və sanitar-mühafizə zonaları;

3.0.6. **qırmızı xətlər** – şəhərsalma sənədləri ilə müəyyənləşdirilmiş və mikrorayonların, məhəllələrin, habelə digər planlaşdırma strukturlarının ərazilərini küçə və meydanlardan ayıran sərhədlər;

3.0.7. **ərazinin tikinti əmsalı** – tikinti sahəsinin planlaşdırılan ərazinin ümumi sahəsinə olan nisbəti;

3.0.8. **ərazinin tikinti sıxlığı əmsalı** – bina və qurğuların yerüstü mərtəbələrinin ümumi sahəsinin planlaşdırılan ərazinin ümumi sahəsinə olan nisbəti;

3.0.9. **tikinti fəaliyyəti** – tikinti obyektlərinin tikintisi (inşası, cari və əsaslı təmiri, yenidən qurulması, bərpası) və ya sökülməsi məqsədi ilə həyata keçirilən fəaliyyət;

3.0.10. **tikinti obyektləri** – tikinti fəaliyyəti prosesində yaradılan və ya yaradılmış bina və ya qurğular;

3.0.11. **bina** – insanların yaşaması, fəaliyyəti, təbiət təsirlərindən qorunması, onlara sosial, mədəni və məişət xidmətlərinin göstərilməsi, eləcə də istehsalat sahələrinin yerləşdirilməsi və ya maddi dəyərlərin saxlanması üçün nəzərdə tutulmuş qapalı həcm-fəza quruluşuna malik olan tikinti obyekti;

3.0.12. **qurğu** – müəyyən funksional təyinata malik olan və bina sayılmayan sair tikinti obyekti (yollar, körpülər, piyada keçidləri, tunellər, hidrotexniki qurğular, bəndlər, istinad konstruksiyaları, mühəndis-kommunikasiya təminatı sistemləri və sairə);

3.0.13. **mürəkkəb texniki tikinti obyektləri** – layihələndirilməsi və tikintisi xüsusi həllər tələb edən bina və ya qurğular;

3.0.14. **təhlükə potensiallı tikinti obyektləri** – funksional təyinatına, texnoloji istehsalat proseslərinin xarakterinə və istismar xüsusiyyətlərinə görə təhlükə potensiallı mənbəyi sayılan bina və ya qurğular;

3.0.15. **mansarda mərtəbəsi** – binanın çardaq hissəsində yerləşən, yaşayış və qeyri-yaşayış məqsədləri üçün nəzərdə tutulmuş sahə;

3.0.16. **müvəqqəti tikili** – torpaq üzərində yerləşdirilən, qısa müddətdə, o cümlədən tikinti müddətində istifadə üçün nəzərdə tutulan, yüngül inşaat konstruksiyalarından inşa edilən və asanlıqla quraşdırılıb-sökülən tikili;

3.0.17. **tikinti-quraşdırma işləri** – tikinti layihəsində nəzərdə tutulmuş işlərin, o cümlədən tamamlama və abadlıq işlərinin yerinə yetirilməsi nəticəsində obyektin inşası və ya təmiri, yenidən qurulması yaxud bərpası;

3.0.18. **tikinti obyektinin cari təmiri** – obyektin istismar keyfiyyətinin saxlanılması məqsədilə konstruksiyalarda, mühəndis-kommunikasiya təminatı sistemində və ya xətlərində dəyişikliklər edilmədən vaxtaşırı təmir-tikinti işlərinin yerinə yetirilməsi;

3.0.19. **tikinti obyektinin əsaslı təmiri** – obyektin istismar müddətini uzatmaq və (və ya) istismar keyfiyyətini yaxşılaşdırmaq məqsədilə müvafiq layihə əsasında yükdaşımayan konstruksiyaların, mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin və xətlərinin dəyişdirilməsi və (və ya) bərpası, eləcə də zəruri hallarda yükdaşıyan konstruksiyaların müəyyən elementlərinin uyğunları ilə əvəzlənməsi və (və ya) bərpası işlərinin yerinə yetirilməsi;

3.0.20. **tikinti obyektinin yenidən qurulması (rekonstruksiyası)** – obyektin mövcud təyinatının dəyişdirilməsi və ya istismar keyfiyyətinin müasirləşdirilməsi məqsədilə müvafiq layihə əsasında yeni texnologiyaların tətbiqi, yaxud yeni bina və ya qurğuların inşası, o cümlədən mühəndis-kommunikasiya təminatı xətlərinin quraşdırılması ilə bağlı tikinti-quraşdırma və buraxılış-sazlama işlərinin yerinə yetirilməsi;

3.0.21**. tikinti obyektinin bərpası** – istismara yararsız vəziyyətə düşmüş obyektin müvafiq layihə əsasında tikinti-quraşdırma işləri yerinə yetirilməklə ilkin vəziyyətə qaytarılması;

3.0.22. **buraxılış-sazlama işləri** – obyektlərdə quraşdırılmış texnoloji avadanlıqların və ya mühəndis-kommunikasiya təminatı xətlərinin istismara hazır vəziyyətə gətirilməsi;

3.0.23**. tikinti ərazisi** – tikinti üçün ayrılmış və nişanlanmış torpaq sahəsi;

3.0.24. **tikinti meydançası** – tikinti ərazisində tikintinin aparılması üçün zəruri olan torpaq sahəsi;

3.0.25. **tikinti sahəsi** – tikinti ərazisində tikinti obyektlərinin altındakı torpaq sahəsi;

3.0.26. **şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər** – şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinə dair qaydalar, habelə standartlar, şərtlər, texniki normalar və şəhərsalma və tikintini tənzimləyən digər texniki normativ hüquqi aktlar;

3.0.27. **tikinti layihəsi** – şəhərsalma və tikinti normativ sənədləri ilə müəyyən edilmiş və konkret obyektin tikintisi (inşası, təmiri, yenidən qurulması, bərpası və ya sökülməsi) ilə bağlı hazırlanmış texniki sənədlər toplusu;

3.0.28. **smeta** – tikintiyə sərf ediləcək maliyyə xərclərinin əks olunduğu sənədlər;

3.0.29. **tikintiyə dövlət nəzarəti** – tikinti işlərinin layihəyə uyğun aparılması, tikinti obyektlərinin etibarlılığının təmin edilməsi, tikinti materialları və məmulatının, inşaat konstruksiyalarının istehsalı ilə bağlı şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl edilməsi üzrə həyata keçirilən fəaliyyət;

3.0.30. **tikinti materialları** – tikinti məmulatı, tikinti məmulatı və ya inşaat konstruksiyalarının hazırlanmasında bilavasitə istifadə olunan materiallar;

3.0.31. **tikinti məmulatı** – sənaye üsulu ilə hazırlanan və tikintidə istifadə olunan hazır məhsul;

3.0.32. **inşaat konstruksiyası** – bina və ya qurğularda müəyyən yükdaşıyıcı, qoruyucu və (və ya) estetik funksiyaları yerinə yetirən hissələr;

3.0.33. **yaxın qonşular** – tikinti ərazisi ilə həmsərhəd olan və ya tikinti ərazisindən 20 metrədək məsafədə yerləşən torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri və ya istifadəçiləri;

3.0.34. **qonşular** – tikinti ərazisinin yaxınlığında mülkiyyətində, icarəsində və ya istifadəsində torpaq sahəsi olan və tikinti nəticəsində qanunla qorunan maraqlarına toxunulan şəxslər;

3.0.35. **yanaşı divarlar** – bitişik torpaq sahələrinin sərhədində ayrı-ayrılıqda inşa edilmiş divarlar;

3.0.36. **ortaq divar** – iki qonşu torpaq sahələrinin sərhədində inşa edilmiş divar;

3.0.37. **mühəndis-kommunikasiya təminatı sistemi** – obyektlərin istismarı üçün zəruri olan qaz, istilik, rabitə, elektrik, su və kanalizasiya təminatı vasitələri və qurğuları;

3.0.38. **infrastruktur** – yol-nəqliyyat, sosial, mədəni və məişət xidməti, mühəndis-kommunikasiya təminatı obyektləri kompleksi;

3.0.39. **yükdaşıyan konstruksiyalar** – tikinti obyektlərinin etibarlılığını (dayanıqlığını və möhkəmliyini) təmin edən konstruksiya sistemi;

3.0.40. **mühəndis-axtarış işləri** – tikinti ərazisinin hüdudları daxilində torpaq sahəsinin səmərəli və təhlükəsiz istifadəsi məqsədilə təbii (geoloji) şəraitin və texnogen təsirlərin öyrənilməsi, eləcə də ərazinin planlaşdırılması, tikinti obyektlərinin layihələrinin hazırlanması və əsaslandırılması üçün zəruri olan məlumatların toplanması məqsədilə həyata keçirilən fəaliyyət;

3.0.41. **tikinti layihələrinin ekspertizası** – tikinti layihələrinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğunluğunun yoxlanılması;

3.0.42. **sifarişçi** – tikinti obyektlərinin tikintisini (inşasını, cari və əsaslı təmirini, yenidən qurulmasını, bərpasını) və ya sökülməsini, mühəndis-axtarış işlərinin yerinə yetirilməsini və tikinti obyektlərinin layihələndirilməsini sifariş edən dövlət orqanları, bələdiyyələr, eləcə də hüquqi və ya fiziki şəxslər;

3.0.43. **layihəçi** – sifarişçi ilə bağlanmış müqaviləyə əsasən ərazi planlaşdırılması sənədlərinin, tikinti obyektlərinin və ya onların ayrı-ayrı hissələrinin layihəsini hazırlayan hüquqi və ya fiziki şəxs;

3.0.44. **podratçı** – sifarişçi ilə bağlanmış müqaviləyə əsasən tikinti və mühəndis-axtarış işlərini yerinə yetirən hüquqi və ya fiziki şəxs;

3.0.45. **etibarlılıq** – obyektin və onun yükdaşıyan konstruksiyalarının dayanıqlıq və möhkəmlik baxımından təhlükəsizliyinin təmin edilməsi;

3.0.46. **dövlət vəsaitləri** – dövlət büdcəsinin vəsaitləri, büdcədənkənar dövlət fondlarının vəsaitləri, dövlət zəmanəti ilə və ya dövlət tərəfindən bağlanmış beynəlxalq müqavilələrə əsasən alınmış kreditlər, qrantlar, xarici yardımlar, eləcə də büdcədən maliyyələşdirilən təşkilatların büdcədənkənar fondlarının vəsaitləri və dövlət vəsaiti kimi təsnif edilən digər vəsaitlər;

3.0.47. **tikinti obyektinin texniki-iqtisadi əsaslandırılması** – obyektin tikintisi ilə bağlı texniki həlləri, smetanı və gözlənilən nəticələri, habelə digər göstəriciləri müəyyən etmək üçün aparılan müqayisəli texniki və iqtisadi hesablamaların məcmusu;

3.0.48. ***aşırım*** *– yanaşı yükdaşıyan konstruksiyaların mərkəzi oxları arasında olan məsafə.*[2]

2-ci fəsil

Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasəti

M a d d ə 4. **Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin məqsədi və istiqamətləri**

4.1. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin məqsədi ərazilərin və yaşayış məntəqələrinin sosial-iqtisadi inkişafının təmin edilməsindən, fərdi maraqların qorunmasından, insanların həyatına, sağlamlığına, əmlakına, *həmçinin dövlətin əmlak maraqlarına təhlükə yaranmasının və ya* zərər vurulmasının qarşısının alınmasından, ekoloji təhlükəsizliyin və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsindən, tarix və mədəniyyət abidələrinin (bundan sonra - mədəni irs obyektləri) qorunmasından ibarətdir.[3]

4.2. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin əsas istiqamətləri aşağıdakılardır:

4.2.1. Azərbaycan Respublikası ərazisinin və ərazi hissələrinin planlaşdırılması yolu ilə ərazilərin inkişaf istiqamətlərinin müəyyən edilməsi, ərazilərdən səmərəli istifadənin və ərazilərin dayanıqlı inkişafının təmin edilməsi;

4.2.2. Azərbaycan Respublikası ərazisində insan üçün əlverişli və sağlam yaşayış, iş və istirahət mühitinin yaradılması baxımından fərqlərin azaldılması və tədricən aradan qaldırılması;

4.2.3. mənzil fondunun inkişaf strategiyasının müəyyən edilməsi;

4.2.4. tikinti kompleksinin inkişaf strategiyasının müəyyən edilməsi, təbii tikinti ehtiyatlarından səmərəli istifadənin təmin olunması;

4.2.5. şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin hüquqi və iqtisadi tənzimlənməsi;

4.2.6. şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər sisteminin yaradılması (tikintinin texniki reqlamentlərinin təsdiq edilməsi də daxil olmaqla) və təkmilləşdirilməsi;

4.2.7. ətraf mühitin mühafizəsinin və ekoloji təhlükəsizliyin təmin edilməsi.

4.3. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasəti müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən həyata keçirilir.

M a d d ə 5. **Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlətin səlahiyyətləri**

5.1. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlətin səlahiyyətləri aşağıdakılardır:

5.1.1. ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması və təsdiq edilməsi;

5.1.2. ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanmasına və həmin sənədlərin tələblərinə əməl edilməsinə nəzarətin həyata keçirilməsi;

5.1.3. şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin vahid informasiya təminatı sisteminin yaradılması və onun tətbiqi qaydasının müəyyən edilməsi;

5.1.4. tikintiyə icazə verilməsi;

5.1.5. şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin lisenziyalaşdırılması;

5.1.6. tikinti fəaliyyətinin peşə sahələrinin, tikinti materiallarının və məmulatının, tikinti təyinatlı avadanlıqların, maşın və mexanizmlərin *sertifikatlaşdırılmasının təşkili;*[4]

5.1.7. tikintiyə nəzarətin həyata keçirilməsi;

5.1.8. tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi;

5.1.9. şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin hazırlanması və qəbul edilməsi;

5.1.10. tikinti obyektlərinin istismarına icazə verilməsi;

5.1.11. şəhərsalma və tikinti sahəsində Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrin həyata keçirilməsinin təmin edilməsi;

5.1.12. tikinti fəaliyyətinin ətraf mühitə təsirinin qiymətləndirilməsi meyarlarının və qaydalarının müəyyən edilməsi.

5.2. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlətin səlahiyyətləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən həyata keçirilir.

M a d d ə 6. **Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində bələdiyyələrin səlahiyyətləri**

6.0. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində bələdiyyələrin səlahiyyətlərinə aşağıdakılar aiddir:

6.0.1. bələdiyyə ərazisində ərazi planlaşdırılmasını təşkil etmək, həmin ərazilərin sosial, mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin və infrastrukturun yaradılmasında və inkişafında iştirak etmək;

6.0.2. bələdiyyə ərazisində bələdiyyənin sifarişi ilə tikilən tikinti layihələrinin həyata keçirilməsini təşkil etmək;

6.0.3. bələdiyyə ərazilərində tikinti işlərinin aparılması ilə əlaqədar yerli infrastrukturun inkişafı üçün tələb olunan maliyyə vəsaitlərini müəyyən etmək və ayırmaq;

6.0.4. bələdiyyə ərazilərində aparılan tikintilərə dair məlumat bazası yaratmaq.

3-cü fəsil

Şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin əsas prinsipləri

M a d d ə 7. **Şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin əsas prinsipləri**

7.0. Azərbaycan Respublikasında şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti aşağıdakı prinsiplər əsasında həyata keçirilir:

7.0.1. sağlam və təhlükəsiz yaşayış, iş və istirahət şəraiti ilə bağlı sosial minimumların təmin edilməsi;

7.0.2. təhlükəsizliyin təmin edilməsi;

7.0.3. ekoloji təhlükəsizliyin və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsi;

7.0.4. şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğun təmin edilməsi;

7.0.5. tarixi landşaftın və mədəni irs obyektlərinin qorunması;

7.0.6. ictimaiyyətin məlumatlandırılması.

M a d d ə 8. **Sosial minimumların təmin edilməsi**

Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti obyektlərində, xüsusən insanların yaşaması və ya istifadəsi üçün nəzərdə tutulmuş tikinti obyektlərində sağlam və təhlükəsiz yaşayış, iş və istirahət şəraiti ilə bağlı bu Məcəllə və digər normativ hüquqi aktlarla müəyyən edilmiş sosial minimumlar təmin edilməlidir.

M a d d ə 9. **Təhlükəsizliyin təmin edilməsi**

9.1. Yanğından, təbii və ya texnogen xarakterli təhlükəli təsirlərdən müdafiə ilə bağlı tələblərə uyğunluğu baxımından tikinti ərazisinin və tikinti obyektinin təhlükəsizliyi təmin edilməlidir.

9.2. Bu Məcəllədə və digər normativ hüquqi aktlarda müəyyən edilmiş tələblər əsasında şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərdə tikinti ərazilərinin və obyektlərinin yanğından, təbii və ya texnogen xarakterli təhlükəli təsirlərdən mühafizəsi ilə bağlı təhlükəsizlik tədbirləri nəzərdə tutulmalıdır.

M a d d ə 10. **Ekoloji təhlükəsizliyin və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsi**

10.1. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti çərçivəsində ekoloji təhlükəsizlik və ətraf mühitin mühafizəsi təmin edilməlidir.

10.2. Tikinti fəaliyyəti onun ətraf mühitə təsiri baxımından qanunla müəyyən edilmiş qaydada qiymətləndirilməlidir. Qiymətləndirmənin nəticələri tikinti fəaliyyəti zamanı ekoloji təhlükəsizliyin və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsinə dair tədbirlər müəyyən edilərkən nəzərə alınmalıdır.

M a d d ə 11. **Şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğun təmin edilməsi**

11.1. Tikinti layihələri şəhərsalma sənədlərinin, o cümlədən müfəssəl planın müəyyənləşdirdiyi tələblərə uyğun olmalıdır. Belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, tikinti layihələrinə onlar həyata keçiriləcəkləri ərazinin planlaşdırılması sənədlərinə (baş planlara və (və ya) ümumi planlara), habelə müfəssəl planın hazırlanması zamanı nəzərə alınan tələblərə uyğun olduqda və aşağıdakı şərtlərin birgə mövcud olduğu hallarda yol verilir:

11.1.1. layihələndirilən obyektin tikintilərin mövcud olduğu ərazilərin hüdudları daxilində tikilməsi nəzərdə tutulduqda;

11.1.2. tikilməsi nəzərdə tutulan obyekt istifadə növünə və miqyasına görə mövcud tikintilərə uyğun olduqda.

11.2. Müfəssəl planın tətbiqi dairəsindən və bu Məcəllənin *11.1-ci* maddəsində nəzərdə tutulmuş mənada tikintilərin mövcud olduğu ərazinin hüdudlarından kənarda tikinti obyektinin inşasına yalnız onun müvafiq ərazidə infrastruktur və mühəndis-kommunikasiya təminatının mümkün olduğu (mümkünlüyünün kifayət qədər əsaslandırıldığı) və həmin tikinti obyektinin aşağıdakı məqsədlər üçün nəzərdə tutulduğu hallarda yol verilir:[5]

11.2.1. kənd və meşə təsərrüfatı ilə bağlı fəaliyyətin həyata keçirilməsi üçün;

11.2.2. kənd təsərrüfatı müəssisəsinin işçilərinin istifadəsi üçün;

11.2.3. rabitə, elektrik enerjisi, qaz, su, istilik, kanalizasiya təchizatının və ya müvafiq ərazi ilə bağlılığı olan sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün;

11.2.4. külək, günəş və ya su enerjisinin tədqiqatı, inkişafı və ya istifadəsi üçün.

11.3. Bu Məcəllənin 11.1-ci və 11.2-ci maddələrində nəzərdə tutulanlar istisna olmaqla, digər tikinti niyyətinin həyata keçirilməsinə aşağıdakı hallarda yol verilmir:

11.3.1. tikilməsi nəzərdə tutulan obyekt baş plana zidd olarsa;

11.3.2. tikilməsi nəzərdə tutulan obyektin ətraf mühitə zərərli təsir göstərmək və ya özünün bu cür təsirə məruz qalmaq təhlükəsi olarsa;

11.3.3. tikilməsi nəzərdə tutulan obyekt infrastrukturun yaradılması, təhlükəsizliyin və ya sağlamlığın təmin olunması ilə əlaqədar dövlət və ya bələdiyyə vəsaitlərinin səmərəsiz istifadəsini tələb edərsə;

11.3.4. tikilməsi nəzərdə tutulan obyekt ətraf mühitin, torpağın, mədəni irs obyektlərinin qorunması ilə bağlı maraqları, yaxud landşaftın təbii xüsusiyyətlərini pozarsa;

11.3.5. tikilməsi nəzərdə tutulan obyekt su təsərrüfatı və ya təbiət hadisələrindən (daşqından) qorunmaya təhlükə yaradarsa.

11.4. Bu Məcəllənin 11.2-ci və 11.3-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş tikinti layihələri və niyyətləri ilə bağlı bələdiyyələrin mövqeyi öyrənilməlidir.

11.5. Tikinti layihələrinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğunun yoxlanılmasına, habelə siyahısını, məbləğini və tətbiqi hallarını müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi tikinti fəaliyyəti sahəsində müvafiq qurumlar tərəfindən göstərilən digər xidmətlərə görə haqq ödənilir.[6]

M a d d ə 12. **Tarixi landşaftın və mədəni irs obyektlərinin qorunması**

Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti çərçivəsində tarixi landşaftın və mədəni irs obyektlərinin olduğu ərazilərin, xüsusi mühafizə olunan təbiət ərazilərinin və ya obyektlərin mühafizəsi təmin edilməlidir.

M a d d ə 13. **İctimaiyyətin məlumatlandırılması**

Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya müvafiq bələdiyyə ərazi planlaşdırılmasının bütün mərhələləri və məzmunu barədə, eləcə də əhali üçün mühüm tikinti niyyətləri barədə ictimaiyyətə ətraflı məlumat verməyə borcludur.[7]

4-cü fəsil

Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər sistemi. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin informasiya təminatı sistemi

M a d d ə 14. **Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər sisteminin təyinatı**

14.1. Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər sistemi əhali üçün sağlam və təhlükəsiz yaşayış, iş və istirahət mühitinin (şəraitinin) yaradılması məqsədlərinə xidmət edir.

14.2. Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin siyahısı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən hər il dövri olaraq dərc edilir.

14.3. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin həyata keçirilməsi zamanı şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl edilməlidir.

M a d d ə 15. **Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər sistemi**

15.1. Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər sisteminə aşağıdakılar daxildir:

15.1.1. ərazi planlaşdırılması sənədləri, norma və qaydaları, habelə şəhərsalma əsaslandırılması ilə bağlı texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.2. dövlət şəhərsalma kadastrının aparılmasına dair texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.3. tikinti materialları və məmulatının standartlaşdırılması, sertifikatlaşdırılması, geodeziya, mühəndis-axtarış və tikinti işlərinin təşkili, tikinti obyektinin istismarına icazə ilə bağlı təşkilati-metodik xarakterli texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.3-1. tikinti fəaliyyətinin mühəndis-axtarış, layihələndirmə, tikinti-quraşdırma, mexanikləşdirmə və nəqletmə, tikinti materiallarının istehsalı və tikinti layihələrinin ekspertizası kimi peşə sahələri üzrə fəaliyyət göstərən şəxslərin peşəkarlıq səviyyəsi ilə bağlı texniki normativ hüquqi aktlar;[8]

15.1.4. tikinti obyektlərinin etibarlılıq göstəricilərini, yanğın və partlayış təhlükəsizliyini, təbii və texnogen xarakterli təhlükəli (zərərli) təsirlərdən müdafiə tələblərini, tikinti materiallarının, məmulat və konstruksiyalarının keyfiyyət və uyğunluğunu müəyyənləşdirən texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.5. tikinti obyektlərinin, o cümlədən magistral boru kəmərləri (su, kanalizasiya, qaz, neft kəmərləri və s.) və kommunikasiyalarının (elektrik, rabitə xətlərinin və s.) layihələndirilməsi və tikintisi üzrə texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.6. yaşayış məntəqələrinin və ya onların hissələrinin, ayrı-ayrı tikinti obyektlərinin mühəndis-kommunikasiya təminatına dair texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.7. tikinti zamanı təhlükəsizliyin təmin edilməsinə dair texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.8. dövlət vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilən tikinti obyektləri üçün qiymətqoyma və smetalar üzrə texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.9. tikinti obyektlərinin layihələndirilməsində və tikintisində mülki müdafiə ilə bağlı tələblərin təmin olunmasına dair texniki normativ hüquqi aktlar;

15.1.10. şəhərsalma, memarlıq və tikinti fəaliyyətinə nəzarətin həyata keçirməsinə dair normativ hüquqi aktlar.

15.2. Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin hüquqi əsasını bu Məcəllə və digər normativ hüquqi aktlar təşkil edir.

15.3. Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrlə nəzərdə tutulduğu hallarda xarici dövlətlərin və ya beynəlxalq təşkilatların şəhərsalma və tikinti ilə bağlı normativləri və standartları Azərbaycan Respublikasının ərazisində tətbiq olunur.

M a d d ə 16. **Şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin vahid informasiya təminatı sistemi**

16.1. Ərazinin kompleks qiymətləndirilməsini, şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində müvafiq qərarların qəbul edilməsini təmin etmək məqsədi ilə şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin vahid informasiya təminatı sistemi təşkil edilir.

16.2. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin vahid informasiya təminatı sisteminin təşkili və fəaliyyəti qaydası, eləcə də sistemə daxil edilən məlumatların tərkibi, həmin

məlumatların təqdim edilməsi və işlənilməsi qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanıtərəfindən müəyyən edilir.

II BÖLMƏ

Şəhərsalma fəaliyyəti

5-ci fəsil

Ərazi planlaşdırılması

M a d d ə 17. **Ərazi planlaşdırılmasının təyinatı**

17.1. Bu Məcəllənin ərazi planlaşdırılmasına dair müddəaları Azərbaycan Respublikasının bütün ərazisinin, o cümlədən ərazi hissələrinin (regionların, inzibati ərazi vahidlərinin), şəhərlərin və başqa yaşayış məntəqələrinin ərazilərinin planlaşdırılması, həmin ərazilərdəki torpaqların tikinti və ya digər məqsədlər üçün istifadəsi ilə bağlı münasibətləri tənzimləyir.

17.2. Ərazi planlaşdırılması dövlət ehtiyacları və ya şəhərsalmanın məqsədləri baxımından həyata keçirilir.

17.3. Ərazi planlaşdırılması şəhərsalmanın nizamlı inkişafını və torpaqların sosial baxımdan ədalətli istifadəsini təmin etməli, ictimaiyyətin rifahına uyğun olmalı, insan üçün əlverişli və sağlam ətraf mühitin təşəkkül tapmasına, həyat üçün zəruri təbii əsasların qorunmasına və inkişaf etdirilməsinə xidmət etməlidir.

17.4. Yerin təkindən və torpaqdan qənaətlə və səmərəli istifadə olunmalıdır. Kənd təsərrüfatı, meşə və yaşayış məqsədləri üçün istifadə edilən ərazilər başqa məqsədlər üçün yalnız əsaslandırılmış zəruri ölçüdə nəzərdə tutulmalı və istifadə edilməlidir.

17.5. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması zamanı ictimai və fərdi maraqlar ədalətli şəkildə tarazlaşdırılmalıdır.

M a d d ə 18. **Ərazi planlaşdırılmasının növləri**

18.0. Ərazi planlaşdırılmasının aşağıdakı növləri vardır:
18.0.1. ümumi ərazi planlaşdırılması;
18.0.2. ərazidən istifadənin planlaşdırılması;
18.0.3. müfəssəl ərazi planlaşdırılması.

M a d d ə 19. **Ərazi planlaşdırılmasının məqsədləri**

19.1. Ümumi ərazi planlaşdırılmasının məqsədləri aşağıdakılardır:

19.1.1. Azərbaycan Respublikasının ərazisində və ərazi hissələrində tarazlaşdırılmış sosial, iqtisadi, ekoloji və mədəni şəraitin yaradılması və inkişafı;

19.1.2. insan üçün əlverişli, sağlam və təhlükəsiz yaşayış, iş və istirahət mühitinin yaradılması ilə bağlı ümumi tələblərin təmin olunması;

19.1.3. Azərbaycan Respublikasının ayrı-ayrı ərazilərinin səciyyəvi xüsusiyyətlərinin (tarixi, mədəni, ekoloji və s.) qorunub saxlanılması;

19.1.4. Azərbaycan Respublikasının ərazisində və yaşayış məntəqələrində müvafiq infrastrukturun yaradılması və inkişafı, infrastruktur obyektlərinin hamı üçün müyəssər (əlçatan) olmasının təmin edilməsi;

19.1.5. Azərbaycan Respublikasının ərazi hissələrində uzunmüddətli rəqabətə davamlı və məkan baxımından tarazlaşdırılmış iqtisadi infrastrukturun, yetərli iş və təhsil yerlərinin yaradılması;

19.1.6. tarixi və təbii landşaftın qorunması və inkişaf etdirilməsi.

19.2. Ərazidən istifadənin və müfəssəl ərazi planlaşdırılmasının məqsədləri aşağıdakılardır:

19.2.1. ərazilərdən (və ya ərazi hissələrindən) ətraf mühitin mühafizəsi və ekoloji təhlükəsizlik tələbləri nəzərə alınmaqla istifadə olunması;

19.2.2. mədəni irs obyektlərinin qorunması, milli (yerli) memarlıq-tikinti ənənələrindən, landşaft və ya məkan görünüşündən səmərəli istifadə ilə bağlı tələblərin təmin olunması;

19.2.3. ətraf mühitin mühafizəsi ilə bağlı tələblərin (aspektlərin), xüsusən fauna və floraya, torpağa, suya, havaya, iqlimə, eləcə də əhaliyə və mədəni irs obyektlərinə təsirlərlə bağlı maraqların təmin olunması;

19.2.4. kənd və meşə təsərrüfatı, enerji və su təchizatı, kanalizasiya və tullantıların atılması, poçt və telekommunikasiya, habelə faydalı qazıntı yataqları ilə bağlı iqtisadi maraqların təmin olunması;

19.2.5. insanların və əmtəələrin daşınması (yaxın məsafələrə daşımaları həyata keçirən ictimai nəqliyyat da daxil olmaqla), o cümlədən insanların hərəkət çevikliyi ilə bağlı tələblərin təmin olunması;

19.2.6. təbiət hadisələrindən mühafizə ilə bağlı tələblərin təmin olunması;

19.2.7. müdafiə və mülki müdafiə ilə bağlı tələblərin təmin olunması.

M a d d ə 20. **Ərazi planlaşdırılması sənədləri**

20.1. Ərazi planlaşdırılması sənədləri aşağıdakılardır:

20.1.1. Azərbaycan Respublikası ərazisinin və ya ərazi hissələrinin (regionların, rayon ərazi vahidlərinin) ümumi ərazi planlaşdırılması çərçivəsində hazırlanan ümumi planları (bundan sonra - ümumi planlar);

20.1.2. şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin ərazidən istifadənin planlaşdırılması çərçivəsində hazırlanan Baş planları;

20.1.3. yaşayış məntəqələrinin ərazilərinin və ya ərazi hissələrinin müfəssəl ərazi planlaşdırılması çərçivəsində hazırlanan müfəssəl planları.

20.2. Baş planlar ümumi, müfəssəl planlar isə baş planlar əsasında hazırlanır. Qonşu inzibati ərazi vahidlərinin ərazi planlaşdırılması sənədləri bir-birilə razılaşdırılmaqla hazırlanmalıdır. Razılaşdırma qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən olunur.

20.3. Ərazi planlaşdırılması sənədləri məcburi hüquqi qüvvəyə malikdir. *Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin strateji və ya dəqiq layihələndirilməsindən asılı olaraq "Ətraf mühitə təsirin qiymətləndirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununda nəzərdə tutulmuş qaydada həmin sənədlərə dair strateji ekoloji qiymətləndirilmə (SEQ) və ya ətraf mühitə təsirin qiymətləndirilməsi (ƏMTQ) sənədi hazırlanır və həmin sənədin dövlət ekoloji ekspertizası aparılır.*[9]

20.4. Ərazi planlaşdırılması sənədləri ictimaiyyət üçün açıqdır. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyə hüquqi və ya fiziki şəxslərə ərazi planlaşdırılması sənədləri ilə tanış olmaq imkanı yaratmağa və sorğu əsasında həmin sənədlərin surətini verməyə borcludur.

M a d d ə 21. **Ümumi planlar**

21.1. Ümumi planlar Azərbaycan Respublikasının ərazisi və (və ya) ərazi hissələri (regionlar və rayon ərazi vahidləri) səviyyəsində hazırlanır. Ümumi planlarda aşağıdakılar nəzərdə tutula bilər:

21.1.1. məskunlaşma sistemi (şəhərlər və bu şəhərləri birləşdirən nəqliyyat yolları, yolboyu, çayboyu ərazilər - inkişaf oxları, habelə məskunlaşma sisteminin perspektiv inkişafı, digər yaşayış məntəqələri şəbəkəsi və s.);

21.1.2. məskunlaşma sistemi ilə əhatə olunmayan ərazilər (meşələr, kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar, faydalı qazıntı yerləri, xüsusi mühafizə olunan təbiət əraziləri və s.);

21.1.3. ərazilərin abadlaşdırılması və funksional təyinatının dəyişdirilməsi;

21.1.4. sel və daşqın kimi təbiət hadisələrindən qorunmanı təmin etmək üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər (məsələn, çay sahillərində və s.);

21.1.5. infrastruktur (nəqliyyat, mühəndis-kommunikasiya, təchizat, tullantıların daşınması və təkrar emalı və s.) növləri üçün yerlər və zolaqlar (dəhlizlər);

21.1.6. hər hansı ərazidən (məkandan) ötrü əhəmiyyət kəsb edən müəyyən funksiyaların yerinə yetirilməsi üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər (hava, dəniz limanları və s.).

21.2. Ümumi planlar müddətsiz hüquqi qüvvəyə malikdir və onlara müvafiq dəyişikliklər edilə bilər.

M a d d ə 22. **Baş plan**

22.1. Baş plan şəhərlər və ya digər yaşayış məntəqələri səviyyəsində hazırlanır. Baş planda şəhər və ya digər yaşayış məntəqələrinin ərazisi üçün nəzərdə tutulan torpaqlardan şəhərsalma məqsədləri baxımından istifadənin növü proqnozlaşdırıla bilən ehtiyaclara əsasən ümumi şəkildə təsvir edilməlidir.

22.2. Baş planda aşağıdakılar nəzərdə tutula bilər:

22.2.1. tikinti məqsədləri üçün ərazidən istifadənin növündən və miqyasından asılı olaraq tikinti üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər;

22.2.2. əhalinin əmtəə və xidmətlərlə təminatının, xüsusən onun sosial və mədəni-məişət ehtiyaclarının təmin edilməsi məqsədi ilə müvafiq obyekt və müəssisələr, eləcə də idman və oyun meydançaları üçün ərazilər;

22.2.3. parklar və başqa yaşıllıq əraziləri, çimərlik yerləri, qəbiristanlıqlar;

22.2.4. yol-nəqliyyat infrastrukturu üçün ərazilər;

22.2.5. mühəndis-kommunikasiya təminatı, habelə tullantılar üçün ərazilər (mərkəzi kanalizasiya sistemi olmayan tikinti əraziləri nişanlanmalıdır);

22.2.6. istifadəsi məhdudlaşdırılan və ya ətraf mühitin mühafizəsi ilə bağlı qanunvericiliyə uyğun olaraq xüsusi qaydaların tətbiq olunduğu ərazilər, təmizlənməli və abadlaşdırılmalı ərazilər;

22.2.7. su əraziləri, limanlar və su təsərrüfatı üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər, eləcə də daşqından qorunmaq və suyun axınını tənzimləmək üçün boş saxlanılmalı olan ərazilər;

22.2.8. mühəndis hazırlığının, o cümlədən relyefin layihə təşkilinin aparılmalı olduğu ərazilər (doldurulmalı, qazılmalı ərazilər) və ya daş, torpaq yaxud başqa qazıntıların çıxarılması üçün ərazilər;

22.2.9. kənd təsərrüfatı təyinatlı ərazilər;

22.2.10. meşələr;

22.2.11. təbii mühitin və landşaftın qorunması, onlara qayğı göstərilməsi və onların inkişafı məqsədilə tədbirlərin görülməsi üçün ərazilər.

22.3. Baş planda aşağıdakılar xüsusi qeyd olunmalıdır:

22.3.1. tikinti zamanı xüsusi tikinti tədbirlərinin və ya təbiət hadisələrinə qarşı xüsusi təhlükəsizlik tədbirlərinin görülməsi üçün zəruri olan ərazilər;

22.3.2. mədən sənayesi altında olan və ya mineralların emalı üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər;

22.3.3. tikinti məqsədləri üçün istifadə olunması nəzərdə tutulmuş və ətraf mühit üçün təhlükə yaradan çoxlu miqdarda materiallarla yüklənmiş ərazilər;

22.3.4. strateji ekoloji qiymətləndirilmə (SEQ) sənədi və həmin sənədin dövlət ekoloji ekspertizasının rəyi.[10]

22.4. Baş plana izahat əlavə edilməlidir. İzahatda baş planın məqsədləri və mühüm təsirləri təsvir olunmalıdır.

22.5. Tikinti məqsədləri üçün torpaqdan istifadənin növü təsbit edilmiş ərazi zonaları əsasında müəyyən edilir. Ərazilərin zonalaşdırılması aşağıdakı tələblər nəzərə alınmaqla həyata keçirilir:

22.5.1. müvafiq ərazinin planlaşdırılması üzrə əvvəllər qəbul olunmuş qərarların nəzərə alınması;

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

22.5.3. ərazidə mövcud olan tikintilərin, mühəndis-kommunikasiya təminatı və nəqliyyat infrastrukturunun, həmçinin ərazinin planlaşdırma strukturunun əsas elementlərinin göstərilməsi;

22.5.4. yerli şəraitin nəzərə alınması;

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

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

22.6. Tikintinin miqyası, binaların yol verilən hündürlük həddi və mərtəbələrin sayı ərazinin tikinti və tikinti sıxlığı əmsalları vasitəsilə müəyyən edilir.

22.7. Ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

22.8. Baş planların qüvvədə olma müddəti 20 ildir.

M a d d ə 23. **Müfəssəl plan**

23.1. Müfəssəl planlar şəhərlərin, qəsəbələrin, kəndlərin əraziləri və ya onların ərazi hissələri üçün hazırlanır. Müfəssəl planda şəhərsalma fəaliyyətinin tənzimlənməsi üçün məcburi hüquqi qüvvəyə malik qaydalar təsbit olunur.

23.2. Müfəssəl planda aşağıdakılar nəzərdə tutula bilər:

23.2.1. tikinti məqsədləri üçün ərazidən istifadənin növü və miqyası;

23.2.2. tikinti qaydası (üsulu), üzərində tikinti aparılması mümkün olan və olmayan torpaq sahələri, eləcə də tikinti obyektlərinin yeri;

23.2.3. tikinti aparılan torpaq sahələri üçün həcm, en və uzunluq baxımından minimal ölçülər, yerin təkindən və torpaqdan qənaətlə və səmərəli rəftar olunması ilə əlaqədar yaşayış məqsədləri ilə istifadə edilməsi nəzərdə tutulan ərazilər üçün həmçinin maksimal ölçülər;

23.2.4. torpaq sahələrindən istifadə ilə bağlı zəruri digər obyektlər üçün ərazilər (asudə vaxt və istirahət üçün ərazilər), eləcə də dayanacaq yerləri və qarajlar üçün ərazilər;

23.2.5. ictimai ehtiyaclar, eləcə də idman və oyun qurğuları üçün ərazilər;

23.2.6. yaşayış binalarında mənzillərin yol verilən maksimal sayı;

23.2.7. şəhərsalma məqsədləri üçün xüsusi şərtlərlə istifadə olunan ərazilər;

23.2.8. tikinti aparılmayacaq ərazilər və onlardan istifadə;

23.2.9. hərəkət üçün ərazilər, o cümlədən piyadaların və velosipedlərin hərəkəti, maşınların saxlanılması üçün ərazilər, müəyyən ərazilərin hərəkət üçün nəzərdə tutulmuş ərazilərə birləşdirilməsi üçün ərazilər və bu kimi xüsusi təyinatlı ərazilər;

23.2.10. təchizat (təminat) məqsədlərinə xidmət edən obyekt və müəssisələr üçün ərazilər;

23.2.11. mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin və xətlərinin çəkilməsi, habelə tullantılar və anbarlar üçün ərazilər;

23.2.12. *yaşayış məntəqəsinin yaşıllıqla təmin edilməsi normasına uyğun* parklar və başqa yaşıllıq əraziləri, qısamüddətli istirahət məqsədilə çadır qurmaq üçün yerlər, çimərlik yerləri, qəbiristanlıqlar;[11]

23.2.13. su əraziləri, eləcə də su təsərrüfatı, daşqından qorunmaq üçün qurğuların yerləşdirilməsi və suyun axınını tənzimləmək üçün ərazilər (əgər bu məsələlər digər qanunvericilik aktları ilə həll olunmayıbsa);

23.2.14. mühəndis hazırlığının, o cümlədən relyefin layihə təşkilinin aparılmalı olduğu ərazilər (doldurulmalı, qazılmalı olan ərazilər) və ya daş, torpaq yaxud başqa qazıntıların çıxarılması üçün ərazilər;

23.2.15. heyvandarlıqla bağlı obyektlərin tikintisi (tövlələr, heyvan sərgilərinin keçirilməsi üçün qurğular və s.), habelə otlaqlar və örüşlər üçün ərazilər;

23.2.16. təbii mühitin və landşaftın qorunması və inkişafı məqsədilə tədbirlər (əgər bu məsələlər digər qanunvericilik aktları ilə həll olunmayıbsa), eləcə də bu tədbirlərin görülməsi üçün ərazilər;

23.2.17. piyada və ya nəqliyyat vasitəsi ilə hərəkət üçün ictimaiyyətin və ya maraqlı şəxslər dairəsinin xeyrinə, habelə infrastrukturun yaradılması üçün yüklənməli olan ərazilər;

23.2.18. ətraf mühitin zərərli təsirlərdən mühafizəsi məqsədilə havanı çirkləndirən müəyyən materiallardan istifadənin qadağan edildiyi, yaxud məhdudlaşdırıldığı ərazilər, təmizlənməli və abadlaşdırılmalı ərazilər;

23.2.19. "Ətraf mühitin mühafizəsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununda nəzərdə tutulmuş mənada ətraf mühitin zərərli təsirlərdən mühafizəsi məqsədilə müvafiq tədbirlərin görülməsi üçün ərazilər, eləcə də belə təsirlərdən qorunmaq və ya belə təsirlərin qarşısını almaq üçün tikinti və digər texniki xarakterli tədbirlər;

23.2.20. kənd və ya meşə təsərrüfatı məqsədləri üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər istisna olmaqla, tikinti obyektlərinin hissələri üçün ağacların, kolların və digər bitkilərin əkilməsi, eləcə də onların və su hövzələrinin qorunub saxlanması üçün dayaqlar.

23.3. Müfəssəl planda aşağıdakılar xüsusi qeyd olunmalıdır:

23.3.1. tikinti zamanı xüsusi tikinti tədbirlərinin və ya təbiət hadisələrinə qarşı xüsusi təhlükəsizlik tədbirlərinin görülməsi üçün zəruri olan ərazilər;

23.3.2. mədən sənayesi altında olan və ya mineralların emalı üçün nəzərdə tutulmuş ərazilər;

23.3.3. ətraf mühit üçün təhlükə yaradan çoxlu miqdarda materiallarla yüklənmiş ərazilər;

23.3.4. strateji ekoloji qiymətləndirilmə (SEQ) sənədi və həmin sənədin dövlət ekoloji ekspertizasının rəyi.[12]

23.4. Müfəssəl plan onun tətbiq olunduğu ərazinin sərhədlərini müəyyən edir.

23.5. Müfəssəl plana izahat əlavə edilməlidir. İzahatda müfəssəl planın məqsədləri və mühüm təsirləri təsvir olunmalıdır.

23.6. Müfəssəl plan aşağıdakı hallarda hazırlanır və ya dəyişdirilir:

23.6.1. ümumi və baş planlara uyğun olaraq yaşayış evlərinin, ictimai təyinatlı obyektlərin, rekreasiya obyektlərinin və ümumi istifadədə olan obyektlərin, sənaye, anbar, kommersiya və ticarət obyektlərinin, mühəndis-kommunikasiya şəbəkələrinin və digər obyektlərin tikintisi məqsədilə ərazilər nəzərdə tutulduqda;

23.6.2. yeni tikinti üçün yaxud kənd və ya meşə təsərrüfatı ilə bağlı olmayan digər fəaliyyət növlərinin inkişafı üçün torpaq sahələri formalaşdırıldıqda;

23.6.3. tikinti və digər fəaliyyət növlərinin inkişafı məqsədilə torpaqdan istifadənin əsas təyinatı dəyişdirildikdə;

23.6.4. ərazidən istifadə növü, binaların yol verilən hündürlük həddi, ərazinin tikinti və tikinti sıxlığı əmsalları ilə bağlı tələblərdən hər hansı biri dəyişdikdə;

23.6.5. sənaye zonaları üçün ərazilər formalaşdırıldıqda;

23.6.6. ümumi və baş planlarda mühəndis-kommunikasiya təminatı qurğularının tikintisi nəzərdə tutulmadıqda.

23.6-1. Aidiyyəti təchizat müəssisələri tərəfindən ərazinin müfəssəl planları ilə əhatə olunan ərazilərdə mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin (vasitələrinin və qurğularının), habelə qoşulma nöqtələrinin tikintisi üçün ərazinin müfəssəl planı üzrə tələb olunan mühəndis-təminatı ilə bağlı tədbirlər həyata keçirilir.[13]

23.7. Qüvvədə olma müddəti müəyyən edilməyən müfəssəl planlar müddətsiz istifadə olunur.

6-cı fəsil

Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraat

M a d d ə 24. **Ərazi planlaşdırılmasının sifarişçiləri və maliyyələşdirilməsi**

24.1. Ərazi planlaşdırılmasının sifarişçisi qismində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyə çıxış edir.

24.2. Ərazi planlaşdırılması sənədləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyə tərəfindən qəbul edilmiş

qərar əsasında hazırlanır. Həmin sənədlərin hazırlanması müvafiq olaraq dövlət və ya bələdiyyə vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilir.

M a d d ə 25. **Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraatın aşkarlığı**

25.1. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraat aşkar olmalıdır.

25.2. Sifarişçi ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraatın aşkarlığını təmin etməyə borcludur.

25.3. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraat zamanı fiziki və ya hüquqi şəxslərə, müvafiq dövlət orqanlarına və digər aidiyyəti qurumlara öz mövqelərini ifadə etmək, etiraz və təkliflərini bildirmək üçün imkan yaradılmalıdır.

M a d d ə 26. **Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraatın aşkarlığını təmin edən prosedurlar**

26.0. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraatın aşkarlığını təmin edən prosedurlar aşağıdakılardır:

26.0.1. ərazi planlaşdırılması barədə məlumat verilməsi;

26.0.2. ictimaiyyətin ərazi planlaşdırılması sənədlərinin layihələri ilə tanış olmaq imkanının yaradılması;

26.0.3. ərazi planlaşdırılması ilə bağlı etiraz və təkliflərə baxılması;

26.0.4. ictimai müzakirələrin keçirilməsi.

M a d d ə 27. **Ərazi planlaşdırılması barədə məlumat verilməsi**

27.1. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması və ya dəyişdirilməsi barədə qərar, planlaşdırmanın məqsədləri və ehtimal olunan təsirləri, müəyyən ərazinin yenidən qurulması və ya inkişafı ilə əlaqədar müxtəlif həll yolları haqqında sifarişçi tərəfindən mümkün qədər əvvəlcədən ictimaiyyətə məlumat verilməlidir.

27.2. Aşağıdakı hallarda ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması və ya dəyişdirilməsi barədə ictimaiyyətə məlumat verilməyə bilər:

27.2.1. Baş plana dəyişiklik edildikdə və bu zaman ərazi zonalarının funksional təyinatına və ya sərhədlərinə toxunulmadıqda;

27.2.2. müfəssəl plan hazırlandıqda, ona dəyişiklik edildikdə, yaxud müfəssəl plan ləğv olunduqda və bu, planlaşdırılan əraziyə və qonşu ərazilərə təsir etmədikdə;

27.2.3. əvvəllər həyata keçirilmiş başqa bir planlaşdırma çərçivəsində məlumat və izahat verilmiş olduqda.

27.3. Ərazi planlaşdırılması barədə, həmçinin ərazi planlaşdırılması sənədlərinin layihələri ilə tanış olma qaydası və müddəti, ərazi planlaşdırılması ilə bağlı etirazların və

təkliflərin verilməsi qaydası və müddəti, ərazi planlaşdırılması sənədlərinin layihələrinin ictimai müzakirəsinin yeri və vaxtı barədə məlumatlar ictimaiyyətə kütləvi informasiya vasitələrində və sifarişçinin internet səhifəsində dərc yolu ilə, həmçinin sifarişçinin inzibati binasında ictimaiyyət üçün açıq olan yerdə və ya planlaşdırılan ərazinin hüdudlarında quraşdırılan məlumat lövhəsində yerləşdirilməklə açıqlanır. Ərazi planlaşdırılmasının maraqlarına bilavasitə toxunduğu şəxslər bu barədə əlavə olaraq sifarişli məktublar vasitəsilə məlumatlandırılır.

M a d d ə 28. **Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin ilkin layihəsinin tərtib edilməsi qaydası**

28.1. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması və ya dəyişdirilməsi barədə qərarın elan olunduğu gündən 30 gün müddətində ictimaiyyət bu Məcəllənin 27.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş məsələlərlə bağlı etiraz və təkliflərini sifarişçiyə yazılı şəkildə təqdim edə bilər.

28.2. Bu Məcəllənin 28.1-ci maddəsinə uyğun olaraq təqdim olunmuş etiraz və təkliflər nəzərə alınmaqla sifarişçi tərəfindən ərazi planlaşdırılması sənədlərinin ilkin layihəsi və onun müvafiq izahatı hazırlanır. Etiraz və təkliflər əsassız hesab edildiyi hallarda, bunun səbəbləri sifarişçi tərəfindən izahatda göstərilməlidir.

M a d d ə 29. **Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin yekun layihəsinin tərtib edilməsi qaydası**

29.1. Sifarişçi ərazi planlaşdırılması sənədlərinin ilkin layihəsini izahatla birlikdə tanış olmaq üçün ictimaiyyətə təqdim etməlidir.

29.2. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin ilkin layihəsi və onun izahatı ilə tanış olmanın yeri və müddəti barədə ən azı bir həftə əvvəl sifarişçi tərəfindən bu Məcəllənin 27.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada məlumat verilməlidir. Məlumatda həmçinin ərazi planlaşdırılması sənədlərinin ilkin layihəsinə dair etiraz və təkliflərin bildirilməsinin mümkünlüyü də göstərilməlidir.

29.3. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin ilkin layihəsi ilə tanış olmaq üçün 60 gün müddət müəyyən edilir.

29.4. Bu Məcəllənin 29.3-cü maddəsində müəyyən edilmiş müddət ərzində ilkin layihəyə dair etiraz və təkliflər nəzərdə tutulan planlaşdırma ilə maraqlarına toxunulan şəxslər tərəfindən təqdim oluna bilər.

29.5. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin ilkin layihəsi ilə bağlı bu Məcəllənin 29.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş şəxslər tərəfindən təqdim olunmuş etiraz və təklifləri nəzərə almaqla sifarişçi ərazi planlaşdırılması sənədlərinin yekun layihəsini hazırlayır.

29.6. Sifarişçi tərəfindən etiraz və təkliflərə baxılmasının nəticələri haqqında ümumiləşdirilmiş hesabat hazırlanır və ərazi planlaşdırılması sənədlərinə əlavə edilir.

M a d d ə 30. **İctimai müzakirələr**

30.1. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin yekun layihəsinin hazır olduğu gündən 10 gün müddətində sifarişçi tərəfindən ictimai müzakirələr təşkil olunur.

30.2. Sifarişçi ərazi planlaşdırılması sənədlərinin layihəsi, ərazi planlaşdırılması ilə bağlı etiraz və təkliflərə baxılmasının nəticələri və bununla əlaqədar ərazi planlaşdırılması sənədlərinin layihələrinə edilmiş dəyişiklər, həmçinin etiraz və təkliflərin nəzərə alınmamasının səbəbləri barədə ictimai müzakirənin iştirakçılarına məlumat verir.

30.3. Ərazi planlaşdırılması ilə bağlı ictimai müzakirələrin təşkili və keçirilməsi qaydası *"İctimai iştirakçılıq haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu və* bu fəslin müddəaları nəzərə alınmaqla müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.[14]

M a d d ə 31. **Dövlət orqanlarının ərazi planlaşdırılmasında iştirakı**

Ərazi planlaşdırılması ilə maraqlarına toxunulan dövlət orqanlarının və digər aidiyyəti qurumların ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraatda iştirakı əvvəlcədən təmin edilməli, nəzərdə tutulan ərazi planlaşdırılması ilə bağlı onların mövqeyi öyrənilməlidir. Həmin orqanlar və aidiyyəti qurumlar bu Məcəllənin 32-ci və 34-cü maddələrinin tələbləri nəzərə alınmaqla ərazi planlaşdırılması sənədlərinin layihəsinə dair rəylərini yazılı şəkildə sifarişçiyə təqdim edirlər.

M a d d ə 32. **Ümumi və baş planların hazırlanması**

32.1. Ümumi və baş planlar ictimaiyyətin etiraz və təklifləri nəzərə alınmaqla, eləcə də aidiyyəti dövlət orqanları və digər qurumlarla razılaşdırılmaqla hazırlanmalıdır. Aidiyyəti dövlət orqanları və digər qurumlar ümumi və baş planların layihəsinin onlara göndərildiyi gündən 30 gün müddətində həmin sənədlərə dair yazılı rəy bildirməlidirlər. Bu müddət ərzində onlar rəy bildirmədikdə, sifarişçi ərazi planlaşdırılmasının həmin orqan və qurumların maraqlarına toxunmaması mövqeyindən çıxış edir.

32.2. Ümumi və baş planların layihələri tam hazır olduqdan sonra təsdiq olunmaq üçün 10 gün ərzində müvafiq icra hakimiyyəti orqanına təqdim edilir.

32.3. Ümumi və baş planların hazırlanması, razılaşdırılması və təsdiq olunması qaydaları bu Məcəllənin tələbləri nəzərə alınmaqla müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

32.4. Ümumi və baş planlar təsdiq olunduqdan sonra 3 gün müddətində dərc edilir və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının rəsmi internet səhifəsində yerləşdirilir.

32.5. Ümumi və baş planlar dərc edildiyi gündən qüvvəyə minir.

32.6. Ümumi və baş planlara dəyişikliklər bu Məcəllənin 32.1-32.3-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydada həyata keçirilir.

M a d d ə 33. **Ümumi və baş planların həyata keçirilməsi**

33.1. Ümumi və baş planların həyata keçirilməsi ilə bağlı həmin sənədlərin təsdiq edildiyi gündən 3 ay ərzində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən tədbirlər planı təsdiq edilir.

33.2. Tədbirlər planında aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

33.2.1. Ümumi və baş planların həyata keçirilməsi üçün tələb olunan maliyyə vəsaitlərinin müəyyənləşdirilməsi;

33.2.2. müfəssəl planların hazırlanması müddətləri;

33.2.3. dövlət vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilən əsaslı tikinti obyektlərinin layihə-smeta sənədlərinin hazırlanması və tikintisinin aparılması müddətləri.

33.3. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ümumi və baş planların həyata keçirilməsinin monitorinqini aparır. Ümumi planların monitorinqi ən azı 10 ildən, baş planların monitorinqi isə 5 ildən bir aparılır. Monitorinqin predmeti və həyata keçirilməsi qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

M a d d ə 34. **Müfəssəl planların hazırlanması**

34.1. Müfəssəl planlar ictimaiyyətin etiraz və təklifləri nəzərə alınmaqla, eləcə də aidiyyəti dövlət orqanları və digər qurumlarla razılaşdırılmaqla hazırlanmalıdır. Həmin orqanlar və aidiyyəti qurumlar müfəssəl planların layihəsinin onlara göndərildiyi gündən 30 gün müddətində həmin sənədlərə dair yazılı rəy bildirməlidirlər. Bu müddət ərzində onlar rəy bildirmədikdə, sifarişçi ərazi planlaşdırılmasının həmin orqan və qurumların maraqlarına toxunmaması mövqeyindən çıxış edir.

34.2. Müfəssəl planlarının layihələri tam hazır olduqdan sonra təsdiq olunmaq üçün 10 gün ərzində həmin layihələr bələdiyyənin qərarı əsasında hazırlandığı hallarda müvafiq bələdiyyəyə, digər hallarda isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma* təqdim edilir.[15]

34.3. Müfəssəl planlarının hazırlanması, razılaşdırılması və təsdiq olunması qaydaları (bu Məcəllənin 35.1-ci maddəsində əsasən planlaşdırılacaq ərazinin hüdudlarında qadağaların tətbiq edilə bilən ərazi və yerlər müəyyənləşdirməklə), habelə həmin planların razılaşdırıldığı orqanların siyahısı bu Məcəllənin tələbləri nəzərə alınmaqla müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

34.4. Müfəssəl plan onun təsdiq olunduğu gündən 5 gün müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* tərəfindən elan olunmalıdır. Müfəssəl plan elan olunduğu gündən qüvvəyə minir.

34.5. Müfəssəl planlara dəyişiklik edilməsi bu Məcəllənin 34.1-34.3-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydada həyata keçirilir.

M a d d ə 35. **Ərazi planlaşdırılmasının sabitliyinin təmin edilməsi**

35.1. Müfəssəl planın hazırlanması və ya dəyişdirilməsi barədə qərar qəbul olunduğu hallarda, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyə nəzərdə tutulan ərazi planlaşdırılmasının sabitliyini təmin etmək məqsədilə planlaşdırılacaq ərazidə tikinti obyektinin cari təmiri və bərpası istisna olmaqla, hər hansı digər tikinti niyyətinin həyata keçirilməsi ilə bağlı, habelə həmin ərazidə yerləşən torpaq sahələrində onların dəyərini əhəmiyyətli şəkildə artıran dəyişikliklər edilməsi ilə bağlı qadağalar müəyyən edə bilər. Planlaşdırılacaq ərazinin hüdudlarında qadağaların tətbiq edilə bilən ərazi və yerlər müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq olunmuş qaydada müəyyən edilir. Həmin qadağaların müəyyən olunduğu qərar qəbul olunduğu vaxtdan 5 gün müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyə tərəfindən elan olunmalıdır. Qərar elan olunduğu gündən qüvvəyə minir.

35.2. Bu Məcəllənin 35.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qadağalar barədə qərar uzadıla və ya təkrar qəbul edilə bilməz. Həmin qərar aşağıdakı hallarda qüvvədən düşmüş sayılır:

35.2.1. qərarın qəbulundan ən geci 3 il keçdikdə;

35.2.2. qərarın qəbulunu zəruri edən şərtlər aradan qalxdıqda;

35.2.3. yeni müfəssəl plan qüvvəyə mindikdə.

35.3. Qadağalar haqqında qərarın qüvvədən düşməsi barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyə tərəfindən məlumat verilməlidir.

M a d d ə 36. **Ərazi planlaşdırılması ilə bağlı torpaq və ya başqa daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarına dair mübahisələrin həlli qaydası**

Ərazi planlaşdırılması ilə bağlı torpaq və ya başqa daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarına dair mübahisələr Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə, Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə, "Ərazi quruluşu və inzibati ərazi bölgüsü haqqında", "İnzibati icraat haqqında", "Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında" Azərbaycan Respublikası qanunlarına uyğun olaraq həll edilir.

M a d d ə 37. **Torpaqların icarəyə və ya istifadəyə verilməsi**

Dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan və tikinti məqsədləri üçün ayrılmış torpaqlara Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəllənin tikintiyə vərəsəlik hüququ ilə bağlı müddəaları tətbiq olunur.

M a d d ə 38. **Kompensasiya**

Müfəssəl planda torpaqların alınması “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallar üçün nəzərdə tutulduqda, kompensasiya müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* tərəfindən “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən olunmuş qaydada hesablanan məbləğdə ödənilir.

7-ci fəsil

Şəhərsalma məqsədilə abadlaşdırma tədbirləri

M a d d ə 39. **Abadlaşdırma tədbirləri**

Abadlaşdırma tədbirləri müəyyən ərazidə sağlam yaşayış, iş və istirahət şəraitinin yaradılması, həmin ərazidə yaşayan və ya işləyən insanların təhlükəsizliyinin təmin edilməsi, müvafiq ərazinin və həmin ərazidə yerləşən tikinti obyektlərinin və onların ayrı-ayrı hissələrinin fasadlarının zahiri görkəminin yaxşılaşdırılması, habelə bununla bağlı mövcud şəraitin daha da yaxşılaşdırılması məqsədi daşıyan tədbirlər məcmusudur.

M a d d ə 40. **Abadlaşdırma tədbirlərində maraqlı şəxslərin iştirakı**

Abadlaşdırma tədbirləri əvvəlcədən mülkiyyətçilər və digər maraqlı şəxslərlə müzakirə edilməlidir. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyələr abadlaşdırmada könüllü olaraq iştirak edən maraqlı şəxslərə lazımi məsləhətlər verir. Dövlət və ya bələdiyyə abadlaşdırmada könüllü olaraq iştirak edən maraqlı şəxsləri həvəsləndirə bilər.

M a d d ə 41. **Məlumat vermək vəzifəsi**

Mülkiyyətçilər və digər maraqlı şəxslər, habelə onların müvəkkil etdiyi şəxslər müvafiq icra hakimiyyəti orqanına, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma* və ya bələdiyyəyə müvafiq ərazinin abadlaşdırılmasına ehtiyacın qiymətləndirilməsi və ya həyata keçirilməsi ilə bağlı zəruri faktlar barədə məlumat vermək öhdəliyi daşıyırlar.

M a d d ə 42. **Abadlaşdırma üçün hazırlıq işləri**

42.1. Abadlaşdırma üçün hazırlıq işləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyə tərəfindən görülür. Hazırlıq işlərinə aşağıdakılar daxildir:

42.1.1. hazırlıq xarakterli tədqiqatların aparılması;

42.1.2. abadlaşdırılmalı ərazinin müəyyənləşdirilməsi;

42.1.3. abadlaşdırma tədbirlərinin müəyyənləşdirilməsi;

42.1.4. abadlaşdırma tədbirlərinin həcmi və müddətinin müəyyən edilməsi;

42.1.5. nəzərdə tutulan abadlaşdırmanın müzakirəsi;

42.1.6. abadlaşdırma planı.

42.2. Abadlaşdırılmalı ərazi müəyyənləşdirilməzdən əvvəl hazırlıq işləri qismində nizamasalma və tikinti ilə bağlı ayrı-ayrı tədbirlər həyata keçirilir.

M a d d ə 43. **Abadlaşdırma barədə qərar**

43.1. Abadlaşdırma tədbirlərinin həyata keçirilməli olduğu hər hansı ərazi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya müvafiq bələdiyyə tərəfindən abadlaşdırılmalı ərazi qismində müəyyənləşdirilir. Abadlaşdırılmalı ərazi bu Məcəllənin 39-cu maddəsində nəzərdə tutulan abadlaşdırma tədbirlərinin mümkün qədər daha səmərəli yerinə yetirilməsi baxımından müəyyən edilməlidir. Abadlaşdırılmalı ərazi hüdudlarında abadlaşdırma tədbirlərinin toxunmadığı ayrı-ayrı torpaq sahələri müəyyən edilir.

43.2. Abadlaşdırılmalı ərazinin müəyyənləşdirilməsi ilə bağlı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya müvafiq bələdiyyə tərəfindən abadlaşdırma barədə qərar qəbul edilir. Qərarda həmçinin abadlaşdırılmalı ərazinin hüdudları, yerinə yetirilməsi nəzərdə tutulmuş abadlaşdırma tədbirləri, onların həcmi və yerinə yetirilməsi müddəti göstərilməlidir.

43.3. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya müvafiq bələdiyyə tərəfindən abadlaşdırılmalı ərazinin müəyyənləşdirilməsini əsaslandıran hesabat hazırlanmalıdır.

M a d d ə 44. **Abadlaşdırma barədə qərarın təsdiq və elan edilməsi**

44.1. Abadlaşdırma barədə qərar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* tərəfindən təsdiq edilməlidir.

44.2. Abadlaşdırma tədbirlərinin proqnozlaşdırıla bilən müddət ərzində həyata keçirilməsinin mümkün olmayacağını güman etməyə əsas verən halların mövcud olduğu hallarda abadlaşdırma barədə qərarın təsdiqindən imtina olunmalıdır.

44.3. Abadlaşdırma barədə qərar təsdiq edildiyi gündən 10 gün müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, *yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* və ya bələdiyyə tərəfindən elan olunmalıdır.

M a d d ə 45. **Abadlaşdırma tədbirlərinin maliyyələşdirilməsi**

Bu fəsildə nəzərdə tutulan abadlaşdırma tədbirləri dövlət və bələdiyyə vəsaiti, habelə abadlaşdırılmalı ərazidə mülkiyyətçilərin və digər maraqlı şəxslərin ianə etdikləri vəsait hesabına maliyyələşdirilir.

M a d d ə 46. **Abadlaşdırma tədbirlərinin yerinə yetirilməsinin nəticələri barədə hesabat**

Abadlaşdırma barədə bu Məcəllənin 43.2-ci maddəsinə uyğun olaraq qəbul edilmiş qərarda nəzərdə tutulmuş abadlaşdırma tədbirlərinin yerinə yetirilməsinin nəticələri barədə hesabat bu tədbirlər başa çatdıqdan sonra 1 ay müddətində abadlaşdırma barədə qərar qəbul etmiş orqanın rəsmi internet saytında dərc edilir.

III BÖLMƏ

Tikinti fəaliyyəti

8-ci fəsil

Tikinti fəaliyyətinin subyektləri

M a d d ə 47. **Tikinti obyektinin sifarişçisi**

47.1. Bu Məcəllənin 79.2-ci və 80-ci maddələrinə əsasən barəsində məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu tikinti obyektləri, *habelə reklam qurğuları* istisna olmaqla sifarişçi tikinti obyekti üzrə layihəçini və podratçını müəyyənləşdirir.[16]

47.2. Bu Məcəllənin 47.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, müvafiq kadr potensialının olduğu və maddi-texniki bazasının imkan verdiyi hallarda sifarişçi layihəçinin və (və ya) podratçının funksiyalarını tam və ya qismən öz üzərinə götürə bilər.

47.3. Dövlət vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilən tikintilər üzrə sifarişçinin funksiyaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanının tapşırığı ilə dövlət orqanlarına və ya müəssisələrinə həvalə edilir.

47.4. Sifarişçi:

47.4.1. müvafiq tikinti sahəsinin, habelə tikintinin mənfi təsir göstərə biləcəyi qonşu sahələrin, tikililərin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə nəzərdə tutulmuş qaydada tədqiqini təmin edir;

47.4.2. tikinti layihəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun hazırlanmasını, layihədə dəyişikliklərin edilməsini, razılaşdırılmasını və təsdiqlənməsini təmin edir;

47.4.3. bu Məcəllənin 47.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş tikintilərin texniki-iqtisadi əsaslandırma (və smeta) sənədlərinin hazırlanmasını və müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə və (və ya) əlaqədar qurumlarla razılaşdırılmasını təmin edir;

47.4.4. bu Məcəllənin 47.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş tikintilərin isə həm də texniki-iqtisadi əsaslandırma və smeta sənədlərinin ekspertizadan keçirilməsini təmin edir;

47.4.5. müvafiq icra hakimiyyəti orqanından *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurumdan (reklam qurğularının tikintisi zamanı isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurumdan)* tikintiyə icazə alır;[17]

47.4.6. tikintiyə texniki və müəllif nəzarətinin həyata keçirilməsini təmin edir, tikinti obyektinin *(reklam qurğuları istisna olmaqla)* tikintisi başa çatdıqdan sonra onun istismarına icazə ilə bağlı müvafiq icra hakimiyyəti orqanına *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma, reklam qurğusunun tikintisi başa çatdıqdan sonra onun istismarına icazə ilə bağlı müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma* müraciət edir.[18]

M a d d ə 48. **Tikintinin layihəçisi**

48.1. Tikintisinə icazə tələb olunan tikinti obyektlərinin, habelə məlumatlandırma icraatı qaydasında tikilməsi nəzərdə tutulan *tikinti obyektlərinin* layihələri layihəçi tərəfindən hazırlanır. Yalnız Azərbaycan Respublikasında qeydiyyatdan keçmiş və layihələndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq üçün xüsusi razılıq (lisenziya) almış hüquqi və ya fiziki şəxslər layihəçi ola bilərlər.[19]

48.2. Layihəçi sifarişçi ilə bağladığı müqaviləyə və sifarişçinin layihə tapşırığına uyğun fəaliyyət göstərir.

48.3. Layihəçi:

48.3.1. tikinti layihəsinin rəhbərini (baş memarını və ya baş mühəndisini) təyin edir və bu barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma* məlumat verir;

48.3.2. tikinti layihəsinin bu Məcəllənin, şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun hazırlanmasını təmin edir və buna görə cavabdehlik daşıyır;

48.3.3. sifarişçinin, müvafiq icra hakimiyyəti orqanının *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurumun* və texniki şərtləri müəyyən edən əlaqədar qurumlarla şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun iradları əsasında

layihədə müvafiq dəyişikliklərin aparılmasını təmin edir və dəyişdirilmiş layihəni müəyyənləşdirilmiş qaydada razılaşdırır;

48.3.4. ekspertiza müəssisələrinin iradları əsasında tikinti layihəsində müvafiq dəyişikliklər edir;

48.3.5. tikintinin və tikinti-quraşdırma işlərinin layihəyə uyğun aparılmasına müəllif nəzarətini həyata keçirir, aşkar edilmiş qüsurlar və pozuntular barədə sifarişçiyə və podratçıya məlumat verir. Qüsurların və pozuntuların qısa müddətdə aradan qaldırılması üçün sifarişçi və ya podratçı tərəfindən müvafiq tədbirlər görülmədikdə, bu barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanını *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurumu* məlumatlandırır;

48.3.6. tikinti obyektinin istismara verilməsində iştirak edir.

M a d d ə 49. **Tikintinin podratçısı**

49.1. Azərbaycan Respublikasında qeydiyyatdan keçmiş və tikinti fəaliyyəti ilə məşğul olmaq üçün xüsusi razılıq (lisenziya) almış hüquqi və ya fiziki şəxslər podratçı ola bilərlər. Podratçı qanunvericiliyə və tikintinin sifarişçisi ilə bağladığı müqaviləyə uyğun fəaliyyət göstərir. Podratçı tikinti ilə bağlı işlərin yerinə yetirilməsinə subpodratçı cəlb edə bilər.

49.2. Podratçı:

49.2.1. tikintinin rəhbərini təyin edir, tikinti layihəsi əsasında tikinti işlərinin yerinə yetirilməsi layihəsini hazırlayır;

49.2.2. tikintinin və tikinti-quraşdırma işlərinin layihəyə uyğun olaraq, şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl edilməklə həyata keçirilməsini təmin edir və buna görə cavabdehlik daşıyır;

49.2.3. tikintiyə daxili əməliyyat nəzarətinin həyata keçirilməsini təmin edir;

49.2.4. tikinti meydançasında yanğın təhlükəsizliyini, təhlükəsiz əmək və zəruri sanitariya-gigiyena şəraitini, tikinti meydançasında və bitişik ərazilərdə ətraf mühitin mühafizəsini, tikinti meydançasının bilavasitə yaxınlığında yaşayan, istirahət edən və ya hərəkət edən insanların tikinti işləri ilə bağlı yarana bilən təhlükələrdən müdafiəsini təmin edir;

49.2.5. tikinti müddətində tikinti meydançasının mühafizəsini təşkil edir, tikinti texnikasının və mexanizmlərinin təhlükəsiz istismarını təmin edir;

49.2.6. dövlət nəzarətinin, texniki nəzarətin və müəllif nəzarətinin həyata keçirilməsi zamanı tikintidə aşkar olunmuş qüsurları və pozuntuları aradan qaldırır;

49.2.7. tikinti işlərinin həyata keçirilməsi ilə bağlı şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərdə nəzərdə tutulmuş müvafiq sənədləri tərtib edir;

49.2.8. səs-küyün, vibrasiyanın, hava çirklənməsinin və digər təsirlərin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə müəyyənləşdirilmiş həddin keçməməsini təmin edir;

49.2.9. tikinti meydançasında və bitişik ərazilərdə tikinti ilə əlaqədar xəsarət alanlara ilkin tibbi yardım göstərilməsini təmin edir;

49.2.10. qəzaların qarşısının alınması üçün tələb olunan tədbirləri görür;

49.2.11. qəza haqqında müvafiq icra hakimiyyəti orqanına (*müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi hallarda isə həmçinin onun yaratdığı quruma)*, sifarişçiyə və layihəçiyə dərhal məlumat verir və qəzanın səbəblərinin araşdırılması məqsədilə qəza ərazisinin mühafizəsini təmin edir. [20]

M a d d ə 50. **Tikinti fəaliyyətində xarici fiziki və ya hüquqi şəxslərin iştirakı**

Xarici fiziki və ya hüquqi şəxslər bu Məcəlləyə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası ərazisində tikinti fəaliyyəti ilə məşğul ola bilərlər.

9-cu fəsil

Tikinti fəaliyyətinin peşə sahələri

M a d d ə 51. **Tikinti fəaliyyətinin peşə sahələri**

Tikinti fəaliyyətinin mühəndis-axtarış, layihələndirmə, tikinti-quraşdırma, mexanikləşdirmə və nəqletmə, tikinti materiallarının istehsalı və tikinti layihələrinin ekspertizası kimi peşə sahələri ilə bağlı xüsusi tələblər bu *Məcəllənin 15.1.3-1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş şəhərsalma və tikintiyə dair texniki normativ hüquqi aktlar əsasında* müəyyənləşdirilir.[21]

M a d d ə 52. **Peşəkarlığın sertifikatlaşdırılması**

~~52.1. Bu Məcəllənin 51-ci maddəsində sadalanan peşə sahələrinə rəhbərliyi və həmin peşə sahələrinə aid işləri müvafiq peşəkarlıq sertifikatı almış şəxslər həyata keçirirlər.~~[22]

52.2. Peşəkarlıq sertifikatı şəxsin peşəkarlıq səviyyəsinin *müvafiq standartda, texniki reqlamentdə və digər normativ hüquqi aktda müəyyən olunmuş tələblərə uyğunluğunu* təsbit edən sənəddir. [23]

52.3. Peşəkarlıq *sertifikatları "Uyğunluğun qiymətləndirilməsi sahəsində akkreditasiya haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq, uyğunluğu qiymətləndirən qurumlar tərəfindən verilir*[24].

M a d d ə 53. **Peşəkarlıq reyestri**

53.1. Peşəkarlıq sertifikatı almış şəxslərin peşə fəaliyyətinə dair məlumatlar müvafiq sertifikatın verildiyi gündən 3 iş günü müddətində vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan peşəkarlıq reyestrinə daxil edilir.

53.2. Peşəkarlıq reyestri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən bu Məcəllənin 51-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş peşə sahələri üzrə aparılır.

53.3. Peşəkarlıq reyestrinin məlumatları ictimaiyyət üçün açıqdır və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının rəsmi internet səhifəsində dərc edilir. Reyestrin məlumatları informasiya xarakteri daşıyır.

10-cu fəsil

Tikinti materialları və məmulatı

M a d d ə 54. **Tikinti materiallarına və məmulatına dair tələblər**

54.1. Tikinti materialları və məmulatı tikintinin texniki-iqtisadi əsaslandırılmasına və layihə qərarlarının tələblərinə, tikinti işlərinin təyinatına və xüsusiyyətlərinə uyğun seçilir.

54.2. Tikinti materiallarının və məmulatının uyğunluq sertifikatı olmalıdır. Tikintidə yalnız sertifikatlaşdırılmış və yanğın təhlükəsizliyinə dair qanunvericiliyin tələblərinə uyğun tikinti materiallarından və məmulatından istifadə edilməlidir.

54.3. Tikintinin layihə sənədlərində tikintidə istifadə ediləcək tikinti materiallarının və məmulatının spesifikasiyası (təsnifatı və xarakteristikası) göstərilməlidir.

54.4. Tikinti materiallarının və məmulatının sertifikatlaşdırılmasının mötəbərliyinə, *müvafiq standartda, texniki reqlamentdə və digər normativ hüquqi aktda müəyyən olunmuş tələblərə* uyğunluğuna əsaslı şübhələr olduğu hallarda, müvafiq icra hakimiyyəti orqanınıntələbinə əsasən həmin tikinti materialları və məmulatı nümunələrinin standartlara uyğunluğu bu Məcəllənin 55.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş laboratoriyalar tərəfindən yoxlanılır. Yoxlama sifarişçinin və ya onun təyin etdiyi texniki nəzarətçinin bilavasitə iştirakı ilə həyata keçirilir. Yoxlamanın nəticələri barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat verilir. [25]

54.5. Tikinti materialları və məmulatı nişanlanmadıqda (uyğunluq nişanı ilə işarələnmədikdə) və ya qanunsuz nişanlandıqda (uyğunluq nişanı ilə qanunsuz işarələndikdə), müvafiq icra hakimiyyəti orqanı həmin materiallardan və məmulatdan istifadəni qadağan edir.

54.6. Tikinti materiallarının və məmulatının keyfiyyətinə və təhlükəsizliyinə dair tələblər qanunvericiliklə, beynəlxalq təşkilatların və ya xarici dövlətlərin Azərbaycan Respublikasının ərazisində qüvvədə olan (tanınmış) müvafiq standartları ilə tənzimlənir.

M a d d ə 55. **Tikinti materiallarının və məmulatının standartlara uyğunluğunun yoxlanılması qaydaları və xərcləri**

55.1. Tikinti materiallarının və məmulatının standartlara uyğunluğunun yoxlanılması qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

55.2. Tikinti materiallarının və məmulatının sertifikatlaşdırılmasını həyata keçirən müəssisələrin laboratoriyaları, habelə sınaq laboratoriyaları *"Uyğunluğun qiymətləndirilməsi sahəsində akkreditasiya haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən olunmuş qaydada* akkreditasiya olunmalıdır. ~~Akkreditasiya qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.~~ [26]

55.3. Bu Məcəllənin 54.2-ci maddəsinə müvafiq olaraq tikinti materiallarının və məmulatının standartlara uyğunluğu əsaslı şübhələr olduğu hallarda yoxlanılır. *Bununla bağlı xərclər "Sahibkarlıq sahəsində aparılan yoxlamaların tənzimlənməsi və sahibkarların maraqlarının müdafiəsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 26-cı maddəsinə uyğun olaraq ödənilir.* ~~Bu Məcəllənin 54.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda şübhələr əsassız olduğu təqdirdə yoxlama xərcləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən ödənilir~~. [27]

M a d d ə 56. **Tikinti materiallarının və məmulatının əvəzlənməsi qaydası**

Tikinti materiallarının və məmulatının uyğun xassəli digər tikinti materialları və məmulatı ilə əvəzlənməsi tikintinin layihəçisi və sifarişçisi ilə razılaşdırılır. Tikinti materiallarının və məmulatının fərqli xassəli materiallarla və məmulatla əvəzlənməsi üçün tikintiyə icazə vermiş orqanın icazəsi tələb olunur.

11-ci fəsil

Tikintiyə dair ümumi tələblər

M a d d ə 57. **Tikinti obyektinə dair tələblər**

57.1. Hər hansı torpaq sahəsində tikinti obyektinin, xüsusən də binanın tikintisinə yalnız həmin torpaq sahəsinin avtomobil yoluna çıxışı olduğu hallarda yol verilir.

57.2. Tikinti obyekti aşağıdakı tələblərə uyğun layihələndirilməli və tikilməlidir:

57.2.1. yanğın təhlükəsizliyi baxımından etibarlı və yanğına qarşı davamlı olmalıdır;

57.2.2. sanitariya-gigiyena norma və qaydalarına uyğun olmalı, sağlam və təhlükəsiz yaşayış mühitinin formalaşdırılmasına xidmət etməlidir;

57.2.3. istismar zamanı təhlükəsizlik baxımından etibarlı olmalı, istifadəçilər üçün arzuolunmaz risklərin meydana çıxmasına və ya bədbəxt hadisələrə (yıxılmaya, sürüşməyə, yanmaya, elektrik cərəyanının vurmasına və sairəyə) zəmin yaratmamalıdır;

57.2.4. səs-küyün və vibrasiya təsirlərinin insan sağlamlığına təhlükə törətməyən həddi keçməməsini təmin etməlidir;

57.2.5. istilik təchizatı, havalandırma, təbii və süni işıqlandırma, akustika (səs izolyasiyası və otaqların akustikası) tələblərinə uyğun olmalıdır;

57.2.6. enerji resurslarına qənaət edilməsi və enerji səmərəliliyi ilə bağlı tələblərə uyğun olmalıdır;

57.2.7. əlillərin və hərəkət imkanları məhdud digər şəxslərin tikinti obyektindən istifadəsi ilə bağlı zəruri infrastruktura malik olmalıdır (xüsusən də ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş tikinti obyektləri);

57.2.8. tikintinin layihə sənədlərində layihədən əvvəlki və sonrakı dövrlərdə ərazidəki yaşıllıqların vəziyyətini göstərən məlumatlar tam və dürüst əks edilməli, yaşıllıqların salınması mütləq həmin yaşayış məntəqəsinin yaşıllıqla təmin edilməsi normasına uyğun olmalıdır.[28]

57.3. Bu Məcəllənin 57.2.5-57.2.6-cı maddələrində nəzərdə tutulmuş tələblərlə bağlı qaydalar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

57.4. Müharibə şəraitində, hərbi və ya fövqəladə vəziyyətlərdə, digər fövqəladə hallarda əhalinin həyat və sağlamlığının qorunmasını təmin etmək məqsədi ilə tikinti obyektlərinin layihələndirilməsi və tikintisi zamanı mülki müdafiə ilə bağlı tələblərə əməl olunması zəruridir. Mülki müdafiə ilə bağlı tələblər, eləcə də bu tələblərin şamil olunduğu tikinti obyektləri "Mülki müdafiə haqqında", "Hərbi vəziyyət haqqında", "Müdafiə haqqında", "Azərbaycan Respublikasında səfərbərlik hazırlığı və səfərbərlik haqqında" Azərbaycan Respublikasının qanunları ilə və şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə müəyyən olunur.

M a d d ə 58. **Mühəndis-axtarış işləri**

58.1. Tikintisinə icazə tələb olunan obyektlərin tikinti layihələrinin hazırlanması və tikintisinin həyata keçirilməsi, eləcə də həmin tikinti obyektlərinin yerləşəcəyi torpaq sahələrinin planlaşdırılması üçün zəruri ilkin məlumatlar əldə etmək məqsədi ilə mühəndis-axtarış işləri yerinə yetirilir.

58.2. Mühəndis-axtarış işləri şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun yerinə yetirilir. Mühəndis-axtarış işlərinin nəticələri həmin axtarış işlərinin başa çatdığı vaxtdan 10 gün müddətində sifarişçiyə və müvafiq icra hakimiyyəti orqanına təqdim edilir.

58.3. Mühəndis-axtarış işlərinin nəticələri vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan Dövlət məlumat fondunda saxlanılır. Mühəndis-axtarış işlərinin nəticələrinin saxlanılması üçün azı 99 il müddət müəyyən edilir.

58.4. Mühəndis-axtarış işlərinin yerinə yetirilməsi qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

58.5. Mühəndis-axtarış işləri qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada xüsusi razılıq (lisenziya) almış şəxslər tərəfindən yerinə yetirilir.

M a d d ə 59. **Tikinti obyektinin sahəsinin və həcminin hesablanması qaydaları**

59.1. Tikinti obyektinin sahəsinin və həcminin hesablanması qaydaları bu maddənin tələbləri nəzərə alınmaqla müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

59.2. Yaşayış binalarında mənzillərin ümumi sahəsi otaqların, yerləşgələrin (sanitar qovşağı, mətbəx, dəhliz, yığnaq yeri), habelə lociyaların, eyvanların, şüşəbəndlərin və terrasların sahəsi də daxil olmaqla hesablanır.

59.3. Yaşayış binalarında mənzillərin ümumi sahəsi bayır və ara divarlarının, habelə məhəccərlərin yerləşdiyi sahələr nəzərə alınmadan hesablanır. Sobanın (buxarının) yerləşdiyi sahə də mənzilin ümumi sahəsinə aid edilmir.

59.4. Yaşayış binalarında mənzillərin döşəmədən tavana qədər hündürlüyü 2,7 metrdən az olmamalıdır.

59.5. Mansarda mərtəbələrinin bayır divarlar boyunca hündürlüyü 1,6 metrdən, yüksək hissəsində hündürlüyü 2,7 metrdən az olmamalıdır.

M a d d ə 60. **Yanğın təhlükəsizliyinə dair ümumi tələblər**

60.1. Bina və qurğuların layihələndirilməsi və tikintisi zamanı tikinti ərazisinin baş planı, memarlıq-planlaşdırma və konstruksiya bölmələri, mühəndis-kommunikasiya təminatı və inşaat materialları ilə bağlı yanğın təhlükəsizliyinə dair ümumi tələblər bu Məcəllənin 15.1.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş şəhərsalma və tikintiyə dair texniki normativ hüquqi aktlar əsasında müəyyən edilir.[29]

60.2. Odadavamlı divarlar yanğının yayılmasının qarşısını almağın zəruri olduğu və bunu başqa şəkildə təmin etməyin mümkün olmadığı hallarda, xüsusən bitişik və ya qonşu binalar arasında məsafənin az olduğu hallarda və ya yanğın ehtimalının yüksək olduğu qurğularda inşa edilir.

M a d d ə 61. **Dam örtükləri**

61.1. Dam örtükləri atmosfer təsirlərinə qarşı dayanıqlı və yanğından mühafizə qaydaları ilə nəzərdə tutulmuş hallarda odadavamlı olmalıdır.

61.2. Şüşə dam örtükləri və ya işıq keçirən başqa dam örtükləri, dam örtüklərindəki pəncərələr və şüşələnmiş hissələr yanğın baş verəcəyi təqdirdə onun binanın digər

hissələrinə və ya qonşu sahələrə yayılmasının qarşısını almaq baxımından şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun olmalıdır.

61.3. Səkilərin, ictimai istifadədə olan digər ərazilərin və ya giriş-çıxış yollarının üzərinə çıxan dam örtüklərində hərəkət təhlükəsizliyinin tələb etdiyi hallarda, qarın və buzun düşməsinin qarşısını almaq məqsədilə mühafizə tədbirləri nəzərdə tutulmalıdır.

61.4. Dam örtüyündə təmir-tikinti işləri aparılarkən şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərdə nəzərdə tutulmuş xüsusi təhlükəsizlik tədbirləri görülməlidir.

M a d d ə 62. **Pilləkənlər, pilləkən qəfəsləri, alaqapı çıxış və girişləri, dəhlizlər, keçidlər, rampalar və liftlər**

62.1. Pilləkənlər, pilləkən qəfəsləri, alaqapı çıxış və girişləri, dəhlizlər, açıq keçidlər, rampalar və liftlər hərəkət üçün rahat və təhlükəsiz olmalıdır. Həmin elementlər ehtimal edilən hərəkət sıxlığı üçün yetərli miqdarda quraşdırılmalı və təxliyə tədbirlərinin həyata keçirilməsi üçün əlverişli olmalıdır.

62.2. Yaşayış binalarının hər mərtəbəsinə azı bir, digər ictimai binaların hər mərtəbəsinə isə iki pilləkən (məcburi pilləkən) vasitəsi ilə giriş nəzərdə tutulmalıdır. Məcburi pilləkənlərin əvəzində siyirtmə (açılıb bağlanan) pilləkənlərin və ya eskalatorların istifadəsinə yol verilmir. Həmin pilləkənlərin əvəzində rampalar istifadə oluna bilər.

62.3. Bu Məcəllənin 62.2-ci maddəsində göstərilən məcburi pilləkən birbaşa pilləkən qəfəsində nəzərdə tutulmalıdır. Bu tələb üç mərtəbəyədək yaşayış evlərinə və iki səviyyəli mənzillərə, iki mərtəbədən və iki mənzildən ibarət yaşayış binalarına, kənd və ya meşə təsərrüfatı təyinatlı binalara şamil olunmur.

62.4. Birinci mərtəbəsinin döşəməsindən sonuncu mərtəbəsinin döşəməsinə qədər hündürlüyü 11,2 metrdən çox olan yaşayış binalarında həmçinin liftlər quraşdırılır. Liftlər təhlükəsizlik tədbirlərinə əməl edilməklə quraşdırılmalı və istifadə zamanı təhlükə yaranmasının qarşısını alan keyfiyyətə malik olmalıdır. Liftlərin yerləşdiyi obyektlərin sahibləri bu qurğuları saz vəziyyətdə saxlamağa borcludurlar.

M a d d ə 63. **Tikinti obyektlərinin mühəndis-kommunikasiya təminatı**

63.1. Tikinti obyektlərinin mühəndis-kommunikasiya təminatı həmin obyektlərin təyinatına uyğun istismarı üçün yetərli olmalı və istifadə zamanı təhlükəsizlik tələblərinə cavab verməlidir. Tikinti obyektlərinin mühəndis-kommunikasiya təminatı qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən olunur.

63.2. Mühəndis-kommunikasiya təminatı komponentlərinin tikinti obyektinin əsas fasadlarında, dam örtüklərində və sair fəza görünüşü sahələrində yerləşdirilməsi qadağandır. Göstərilən yerlərdə həmin komponentlər tikinti obyektlərinin mühəndis-

kommunikasiya təminatı qaydalarında nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada binanın memarlıq üslubuna uyğun yerləşdirilməli və ya gizlədilməlidir.

M a d d ə 64. **Tikinti obyektlərinin təhlükəsiz istismarı ilə bağlı tələblər**

64.1. Tikinti obyektinin təhlükəsiz istismarını təmin etmək üçün obyektin layihələndirilməsi mərhələsində aşağıdakılar nəzərə alınmalıdır:

64.1.1. tikinti obyektinin təyinatına görə istismar şəraiti;

64.1.2. ətraf mühitin tikinti obyektinə ehtimal olunan təsiri;

64.1.3. tikintidə istifadə olunması nəzərdə tutulan tikinti materiallarının xassələri, tikinti materiallarının xassələrinin dəyişmə ehtimalı və onların təbiətin zərərli təsirlərindən mühafizəsinin mümkünlüyü.

64.2. Layihələndirmə zamanı dinamik yükləri və ya təsirləri qəbul edən konstruksiyalarda xüsusi mühafizə tədbirləri (rəqs söndürücüləri, vibroizolyasiya, qoruyucu konstruksiyaların perforasiyası və sairə) nəzərdə tutulmalıdır. Dinamik yüklərin təsirinə məruz qalan konstruktiv elementlər onların dayanıqlığı və möhkəmliyi ilə bağlı hesabatların nəticələri nəzərə alınmaqla layihələndirilməlidir.

M a d d ə 65. **Texniki avadanlıqların və cihazların quraşdırılmasına və istismarına dair tələblər**

65.1. Texniki avadanlıq və cihazlar insan sağlamlığının, ətraf mühitin qorunması və təhlükəsizlik tələblərinə əməl edilmək şərti ilə quraşdırılmalı və istismar edilməlidir.

65.2. Texniki avadanlıqlar və cihazlar saz vəziyyətdə saxlanılmalıdır. Həmin avadanlıqlara və cihazlara ixtisaslı işçi heyət tərəfindən xidmət göstərilməlidir.

65.3. Hər hansı texniki avadanlıq və cihaz bina və ya qurğunun təhlükəsiz istismarına mane olduqda, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı təhlükəsiz istismara mane olan halların dərhal aradan qaldırılmasını avadanlıq və qurğuların sahibindən tələb edir.

M a d d ə 66. **Tikilib abadlaşdırılmış (tikintinin başa çatdığı, tikililərlə dolmuş) ərazilərdə tikintinin aparılması**

66.1. Tikilib abadlaşdırılmış ərazilərdə tikintinin həyata keçirilməsi nəzərdə tutulduğu hallarda sifarişçi, layihəçi və podratçı bitişik və qonşu obyektlərdə, habelə həmin obyektlərin elementlərində deformasiya və zədələnmənin qarşısını almaq üçün qabaqlayıcı tədbirlər görməli və həmin obyektlərin normal fəaliyyət rejimini təmin etməlidirlər.

66.2. Tikilib abadlaşdırılmış ərazilərdə tikintinin aparılması üçün mühəndis-axtarış işləri yerinə yetirilərkən bitişik (yanaşı) və qonşu binaların yükdaşıyan konstruksiyaları

ətraflı öyrənilməli, planlaşdırılan tikintinin mövcud obyektlərə potensial təsiri qiymətləndirilməli və sənədləşdirilməlidir.

66.3. Mühəndis-axtarış işlərinin nəticələrinə əsasən tikinti zamanı bitişik və qonşu obyektlərin texniki vəziyyətinə daimi müşahidə ilə bağlı tədbirlər tikinti layihəsində nəzərdə tutulmalıdır. Deformasiya (zədələnmə) aşkar edildikdə, podratçı tikinti işlərini dərhal dayandıraraq, bu barədə sifarişçiyə, layihəçiyə və müvafiq icra hakimiyyəti orqanına *(müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi hallarda isə həmçinin onun yaratdığı quruma)* məlumat verməlidir.

12-ci fəsil

Tikintidə təhlükəsizlik

M a d d ə 67. **Tikinti obyektinin təbii və texnogen xarakterli təsirlərdən mühafizəsi**

67.1. Tikintiyə dair təhlükəsizlik tələbləri, eləcə də tikinti obyektinin təbiətin zərərli təsirlərindən və texnogen xarakterli təsirlərdən mühafizəsi tələbləri bu Məcəllə ilə və şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə müəyyən edilir.

67.2. Tikinti obyektlərinin təbiətin zərərli təsirlərindən və texnogen xarakterli təsirlərdən mühafizəsi haqqında müddəalar tikinti layihəsində nəzərdə tutulmalıdır.

67.3. Tikinti obyektlərinin seysmiklik dərəcəsi seysmik rayonlaşdırma (zonalaşdırma) və mikrorayonlaşdırma xəritələri əsasında tikintinin layihələndirilməsi zamanı müəyyən edilir. Mühəndis-axtarış işlərinin nəticələri ilə bağlı müvafiq sənədlər olmadan tikinti obyektinin layihələndirilməsinə yol verilmir.

67.4. Təhlükə potensiallı təbiət və texnogen xarakterli hadisələrin baş vermə ehtimalının yüksək olduğu zonalarda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən mühafizə tədbirlərinin yerinə yetirilməsi müəyyən edilir. Bu tədbirlərin növləri və onların tətbiqi hallarını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyən edir.

M a d d ə 68. **Tikinti fəaliyyətinin ətraf mühitin mühafizəsi tələblərinə uyğun həyata keçirilməsi**

68.1. Tikinti işləri ətraf mühitin mühafizəsi, ekoloji təhlükəsizlik və sanitariya-gigiyena, habelə yaşayış məntəqələrinin yaşıllıqla təmin edilməsi normalarına uyğun olaraq həyata keçirilməlidir. [30]

68.2. Yaşayış məntəqələrinin yaşıllıqla təmin edilməsi normaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

13-cü fəsil

Tikinti obyektləri arasında məsafələr və qonşuluq hüququ

M a d d ə 69. **Yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtləri**

69.1. Binaların xarici divarlarının önündə ara məsafəsi sahələri nəzərdə tutulmalıdır. Həmin sahələrin üzərində yerüstü tikinti obyektlərinin inşasına yol verilmir. Aşağıdakı şərtlərin mövcud olduğu hallarda torpaq sahələrinin sərhədlərindəki xarici divarların önündə ara məsafəsi sahəsinin saxlanılması zəruri deyil:

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

69.1.2. 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 mümkündürsə.

69.2. Ara məsafəsi hər torpaq sahəsinin öz üzərində olmalıdır. Nəqliyyat yollarında, ümumi istifadədə olan yaşıllıqlarda və su sahələrində də ara məsafələrinin olmasına yol verilir. Hər iki tərəfdən becərilə bilən torpaq sahələrində isə ara məsafələri yalnız həmin torpaq sahələrinin ortasına qədər nəzərdə tutulur.

69.3. Ara məsafəsi sahələrinin kəsişməsinə yol verilmir. Bu qayda, biri-birinə münasibətdə 75 dərəcədən çox bucaq altında yerləşən xarici divarlar arasındakı məsafələrə şamil olunmur.

69.4. Ara məsafəsi divarın 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 isə ara məsafəsini təşkil edir.

69.5. Ara məsafəsi aşağıdakı qaydada müəyyən edilir:

69.5.1. divar hündürlüyünün 0,6 hissəsi;

69.5.2. ~~kənd ərazilərində və~~ xüsusi yaşayış ərazilərində (hərbi şəhərciklər, tələbə şəhərcikləri, müvəqqəti məskunlaşma əraziləri) divar hündürlüyünün 0,4 hissəsi;[31]

69.5.2-1. bu Məcəllənin 80-ci maddəsinə əsasən barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən yaşayış evlərinə münasibətdə - divar hündürlüyünün 0,3 hissəsi;[32]

69.5.3. yalnız sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulmuş ərazilərdə və sənaye ərazilərində divar hündürlüyünün 0,25 hissəsi.

69.6. Divarlarının hündürlüyü 1 metrdən çox olmayan tikililərin və ya tikili hissələrinin xarici divarlarının önündə ara məsafəsi sahələrinin saxlanılması zəruri deyil. Bundan əlavə, divarlarının hündürlüyü 3 metrdən, sahəsi 25 kvadratmetrdən 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 deyil.

69.7. Tikinti obyektinin layihələndirilməsi zamanı aşağıdakılar nəzərə alınmalıdır:

69.7.1. mövcud tikililərlə həmsərhəd torpaqlarda inşası planlaşdırılan tikinti obyektlərinin xarici divarları və hissələri arasında, obyektlərin təyinatından asılı olaraq, şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə müəyyən edilmiş ara məsafələrin saxlanılması;

69.7.2. torpaqlardan səmərəli istifadə məqsədilə layihə sənədlərinə uyğun olaraq obyektlərin birləşdirilməsinin mümkünlüyü;

69.7.3. layihəçilərin təklifi nəzərə alınmaqla, qarşılıqlı razılaşma əsasında yanaşı sərhəddə obyektlərin tikintisinin iki paralel və qapalı (boşluqları olmayan) divar və ya ortaq divar vasitəsilə həyata keçirilməsinin mümkünlüyü;[33]

69.7.4. yeni tikiləcək obyektlərin divarının qarşılıqlı razılaşma əsasında yanaşı sərhəddə mövcud olan binanın divarına birləşdirilməsinin mümkünlüyü.

69.8. Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl qaydalar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

M a d d ə 70. **Yanaşı sahələrdə obyektlərin yerləşdirilməsi**

70.1. Tikilib abadlaşdırılmış və bərpa olunan ərazilərdə bu Məcəllənin 69.4-cü maddəsində müəyyən olunmuş məsafə şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələbləri nəzərə alınmaqla azaldıla bilər. *Bu zaman tikintinin yanğın təhlükəsizliyi, sağlam sanitar-epidemioloji, insolyasiya və təbii işıqlandırma şəraitinin təmin edilməsi zəruridir.* ~~Tərəflərdən biri bu qaydalara zidd olaraq, insolyasiya və təbii işıqlandırma şəraiti yaratmaq məqsədilə pəncərə boşluqları və ya digər boşluqlar açа bilməz.~~ [34]

70.2. Obyektlər arasında mövcud olan boş ərazilərdə (sahələrdə) aşağıdakılara yol verilir:

70.2.1. oyun meydançalarının və velosipedlər üçün dayanacaq yerlərinin təşkil edilməsi;

70.2.2. hündürlüyü torpaq səviyyəsindən 50 santimetrdən çox olmayan açıq terrasların təşkil edilməsi;

70.2.3. əlillər üçün pandusların təşkil edilməsi;

70.2.4. tikintisinə icazə tələb olunmayan obyektlərin tikintisi.

M a d d ə 71. **Ortaq divarlar**

71.1. Ortaq divarlar şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərdə nəzərdə tutulmuş tələblərə və hər iki qonşunun tələbatlarına uyğun tikilməlidir.

71.2. Tikinti obyektində bərpa işləri aparılarkən qonşular arasındakı razılığa, belə razılıq olmadığı təqdirdə isə tərəflərdən birinin ərizəsi ilə məhkəmənin qərarına əsasən mövcud ortaq divar layihəyə uyğun olaraq sökülə və yenidən bərpa edilə bilər.

M a d d ə 72. **Yanaşı divarlar**

72.1. Qonşulardan biri tərəfindən sərhəddə inşa olunmuş yanaşı divarda və ya onun müəyyən hissəsində digər qonşu tərəfindən hər hansı əlavə tikili yalnız həmin qonşunun notariat qaydasında təsdiq olunmuş razılığından sonra inşa edilə bilər. Belə hallarda divarın həmin hissəsi ortaq divar sayılır.

72.2. Divarın mövcud qonşu divara paralel tikildiyi və yanaşı divarlar arasında boşluq qaldığı (divarlar arasındakı məsafə onların istismarına mane olduğu) hallarda, həmin boşluğun atmosfer yağıntılarından mühafizə olunması məqsədi ilə müəyyən tədbirlər görülməlidir.

M a d d ə 73. **Hasarların tikintisinə dair tələblər**

73.1. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilmiş hallar istisna olmaqla, hasarların hündürlüyü 2 metr 20 santimetrdən çox olmamalıdır.

73.2. İki yanaşı torpaq sahələrinin səviyyələri müxtəlif olduqda, hasarın hündürlüyünün istinad nöqtəsi qismində torpaq sahəsinin ən yuxarı səviyyəsi qəbul edilir.

73.3. Mühəndis-kommunikasiya təminatı xətlərinin çəkilməsi üçün başqa əlverişli həll yollarının olmadığı təqdirdə, qonşu mühəndis-kommunikasiya təminatı xətlərinin öz sahəsindən keçməsinə icazə verməlidir.

73.4. Qonşu torpaq sahələrinin şaquli planlaşdırılması zamanı atmosfer yağıntılarının və suvarma sularının bir qonşunun torpağından digərinə axmaması üçün müvafiq tədbirlər görülməlidir. Atmosfer yağıntılarından yaranan suların sahənin relyef mürəkkəbliyi ilə əlaqədar qonşu ərazilərdən keçməklə kənarlaşdırılması şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərdə nəzərdə tutulmuş qaydada həyata keçirilir.

14-cü fəsil

Tikintiyə icazənin verilməsi üzrə icraat

M a d d ə 74. **Tikintisinə icazə tələb olunan tikinti obyektləri**

74.1. Bu Məcəllənin 79-80-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş tikinti obyektləri istisna olmaqla, digər obyektlərin tikintisinə icazə tələb olunur.

74.2. Bu Məcəllənin 74.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qayda tikinti obyektlərinin sökülməsinə də şamil edilir.

M a d d ə 75. **Tikintiyə icazə verilməsinin ümumi qaydaları**[35]

75.1. Barəsində icazə tələb olunan tikinti şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə zidd olmadığı təqdirdə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum) (reklam qurğularının tikintisinə istisna olmaqla) tikintiyə icazə verməlidir. Reklam qurğularının tikintisinə icazənin verilməsi qaydası bu Məcəllənin 81-ci maddəsi ilə müəyyən edilir. Tikintiyə icazə müvafiq tikinti ərazisi üçün qüvvədə olan müfəssəl plan əsasında verilir. Belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, tikintiyə icazə verilməsinin mümkünlüyü bu Məcəllənin 11-ci maddəsinə, o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara və yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtlərinə əsasən yoxlanılır.

75.2. Sifarişçi tikintiyə icazə almaq üçün müraciət etməzdən əvvəl tikinti aparmaq istədiyi ərazidə aparılacaq tikintinin icazə verilən parametrlərini (ərazinin tikinti əmsalı, ərazinin tikinti sıxlığı əmsalı, tikinti obyektlərinin hündürlüyü və s.) öyrənmək məqsədi ilə obyektin təyinatını göstərməklə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanına (quruma) sorğu ilə müraciət edə bilər. Həmin müraciətə 10 gün müddətində əsaslandırılmış cavab verilməlidir.

75.3. Sifarişçi tikintiyə icazə almaq üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanına (quruma) ərizə ilə müraciət edir. Ərizəyə aşağıdakı sənədlər əlavə olunur:

75.3.1. torpaq sahəsi üzərində tikinti aparılmasına səlahiyyət verən mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədin surəti;

75.3.2. tikinti layihəsi;

75.3.3. sifarişçi hüquqi şəxs olduqda, hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışın surəti fiziki şəxs olduqda, şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin surəti;

75.3.4. "Ətraf mühitə təsirin qiymətləndirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun əlavəsində göstərilən fəaliyyət növləri üzrə layihələrin ətraf mühitə təsirin qiymətləndirilməsi (ƏMTQ) sənədi və həmin sənədin dövlət ekoloji ekspertizasının rəyi.[36]

75.4. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum) tikintiyə dair ərizənin və tikinti layihəsinin təqdim edildiyi vaxtdan 3 iş günü, ekspertizadan keçirilməsi tələb olunmayan tikinti layihələrinə münasibətdə isə 2 iş günü ərzində bu Məcəllənin 75.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş sənədlərin tamlığını yoxlayır. Sənədlər tam təqdim olunmadıqda, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum) onların tamamlanması üçün zəruri hərəkətlər barədə ərizəçiyə dərhal məlumat verir və bu məqsədlə 10 gün müddət təyin edir. Sənədlərin tamlığının təmin edilməməsinin hüquqi nəticələri ərizəçiyə izah olunur.

75.5. Tikintiyə dair sənədlərin tamlığı təmin edildikdən sonra, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum) aşağıdakıları təmin edir:

75.5.1. tikinti layihəsinin 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) uyğun olub-olmaması barədə rəy verilməsini;

75.5.2. bu Məcəllənin 75.5.1-ci maddəsinə müvafiq olaraq tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu barədə rəy müsbət olduğu təqdirdə — bu Məcəllənin 75.6-cı maddəsində qeyd edilən tikintiyə icazə ilə fəaliyyət sferasına (maraqlarına) toxunulan digər aidiyyəti qurumlara rəy bildirilməsi üçün sorğu göndərilməsini.

75.6. Tikintiyə icazə ilə fəaliyyət sferasına (maraqlarına) toxunulan qurumları tikintinin təyinatına uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyən edir.

75.7. Bu Məcəllənin 75.5.1-ci maddəsində göstərilən rəy 5 iş günü müddətində, 75.5.2-ci maddəsində göstərilən sorğuya isə layihəsi ekspertizadan keçirilməsi tələb olunan obyektlərə münasibətdə 15 gün, layihəsi ekspertizadan keçirilməsi tələb olunmayan obyektlərə münasibətdə 5 gün müddətində bildirilməlidir. Bu müddətlər ərzində göstərilən rəylər bildirilmədikdə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum) iradların olmaması prezumpsiyasından çıxış edir. Tikinti layihəsinin 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) uyğun olmaması barədə rəy tikintiyə icazə verilməsindən imtina üçün əsasdır.

75.8. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum), layihəsinin ekspertizadan keçirilməsi tələb olunmayan tikintiyə dair ərizəyə aidiyyəti qurumlardan daxil olmuş rəyləri nəzərə almaqla 15 iş günü müddətində baxır və tikintiyə icazə verilməsi və ya icazə verilməsindən imtina edilməsi barədə qərar qəbul edir.

75.9. Tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu barədə rəy müsbət olduğu təqdirdə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum) layihəsi ekspertizadan keçirilməsi tələb olunan tikintiyə icazə icraatı çərçivəsində tikinti layihələrini ekspertizadan keçirmək üçün ekspertiza müəssisəsinə göndərir.

75.10. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum), layihəsinin ekspertizadan keçirilməsi tələb olunan tikintiyə dair ərizəyə aidiyyəti qurumlardan daxil olmuş rəyləri nəzərə almaqla, 1 ay (bu Məcəllənin 90.2-ci maddəsində ekspertiza müddətinin uzadılması üçün nəzərdə tutulan hallar istisna olmaqla) müddətində baxır və tikintiyə icazə verilməsi və ya icazə verilməsindən imtina edilməsi barədə qərar qəbul edir. Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl olunmasını təmin etmək məqsədilə tikintiyə icazədə siyahısını və tətbiqi hallarını müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi əlavə şərtlər də nəzərdə tutulur.

75.11. Tikintiyə icazə verildiyi halda tikintiyə icazənin surəti, habelə tikinti layihəsinin bir nüsxəsi ərizəçiyə təqdim edilir və belə icazə tikinti işlərinə başlanması üçün əsas hesab olunur. Tikintiyə icazədə tikintiyə başlanılması üçün siyahısını və tətbiqi hallarını müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi əlavə şərtlər nəzərdə tutulduğu hallarda həmin əlavə şərtlərin yerinə yetirilməsindən sonra ərizəçiyə xüsusi nişan təqdim edilir və bu halda xüsusi

nişan tikinti işlərinin başlanmasına əsas hesab edilir. Tikinti işlərinin başlanması üçün əlavə şərtlər olduqda, tikintiyə icazədə mütləq göstərilməlidir. Tikintiyə icazənin, xüsusi nişanın formasını və məzmununu müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyən edir. Bu Məcəllənin 75.4-cü maddəsinə uyğun olaraq sənədlərin tamamlanması üçün zəruri hərəkətlər barədə ərizəçiyə məlumat verildiyi gündən sənədlərin tamlığı təmin edildiyi günədək olan müddət tikintiyə icazə icraatı üçün nəzərdə tutulmuş müddətə daxil edilmir.

75.12. Tikintiyə icazədən irəli gələn hüquq və vəzifələr sifarişçinin hüquqi varislərinə də şamil olunur.

75.13. Tikintiyə icazə barədə qərarın əsli və tikinti layihəsinin bir nüsxəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanında (qurumda) saxlanılır. Bu qayda barəsində məlumatlandırma icraatının aparıldığı obyektlərin tikinti layihəsinə də ºamil edilir.

75.14. Tikintiyə icazə verən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (qurum) icazədə nəzərdə tutulmuş məlumatları 3 iş günü müddətində vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan Tikintilərin Dövlət Reyestrinə təqdim edir. Həmin məlumatlar 3 iş günü ərzində Tikintilərin Dövlət Reyestrinin internet saytında yerləşdirilir.

75.15. Tikintiyə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi qaydasını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyənləşdirir.

M a d d ə 76. **Tikintiyə icazə ilə bağlı icraatda maraqlı şəxslərin iştirakı**

76.1. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* tikintiyə icazə ilə bağlı icraat barədə maraqlı şəxslərə (yaxın qonşulara və qonşulara) məlumat verməyə və onları dinləməyə borcludur.

76.2. Nəzərdə tutulan tikinti ilə bağlı maraqlı şəxsin özünün müraciət etdiyi halda da, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* onu dinləməli və yazılı şəkildə ona məlumat verməlidir.

76.3. Tikintiyə icazə qanunvericiliyə uyğun olaraq maraqlı şəxslər tərəfindən mübahisələndirilə bilər.

M a d d ə 77. **Tikintiyə icazənin qüvvədə olma müddəti**

77.1. İcazənin verildiyi vaxtdan 3 il ərzində tikintiyə başlanılmadığı və ya tikinti 3 il ərzində dayandırıldığı hallarda, tikintiyə icazə qüvvəsini itirir.

77.2. Bu Məcəllənin 77.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş müddət sifarişçinin yazılı müraciəti əsasında uzadılır. Müddətin uzadılması ilə bağlı hallar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

M a d d ə 78. **Təhlükə potensiallı və ya dövlət əhəmiyyətli tikinti obyektlərinin tikintisinə icazənin verilməsi**

78.1. Təhlükə potensiallı və ya dövlət əhəmiyyətli tikinti obyektlərinin tikintisinə icazə ilə bağlı əlavə tələblər müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən olunur.
78.2. Təhlükə potensiallı və ya dövlət əhəmiyyətli tikinti obyektlərinin siyahısı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilir.

M a d d ə 79. **Tikintisinə icazə tələb olunmayan tikinti obyektləri**

79.1. Mülkiyyətdə, icarədə və ya istifadədə olan torpaq sahəsində aşağıdakı tikinti obyektlərinin tikintisinə icazə tələb olunmur:
79.1.1. hündürlüyü ən çoxu 5 metr, sahəsi 100 kvadratmetr olan bir mərtəbəli yardımçı tikililərin, kənd təsərrüfatı, meşə təsərrüfatı və balıqçılıq fəaliyyəti ilə bağlı obyektlərin;
79.1.2. xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrində həcmi ən çoxu 60 kubmetr və dərinliyi ən çoxu 5 metr olan quyuların, yeraltı su və çirkab su anbarlarının (rezervuarların), habelə həcmi ən çoxu 200 kubmetr olan hovuzların;
79.1.3. hündürlüyü ən çoxu 2 metr 20 santimetr olan və qonşu torpaq sahəsi ilə sərhəddə və ya küçə boyunca hasarların (təbii və süni daşdan olan hasarlar da daxil olmaqla);
79.1.4. hündürlüyü ən çoxu 8 metr olan enerji və ya işıqlandırma dirəklərinin, antena qüllələrinin və ya tutumu ən çoxu 10 kubmetr olan su çənləri qüllələrinin;
79.1.5. *bu Məcəllənin 81.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş ölçülərdən az olan reklam qurğularının, habelə* kiçik memarlıq formalarının (köşklər, örtüklər və buna bənzər digər obyektlərin), açıq idman və ya oyun meydançalarının, açıq avtomobil dayanacaqlarının;[37]
79.1.6. tutumu 100 nəfərə qədər olan müvəqqəti tikililərin;
79.1.7. fasadının mövcud qabaritləri dəyişdirilmədən təmir edilən tikinti obyektlərinin;
79.1.8. təmir edilən yol və ya mühəndis-kommunikasiya təminatı xətlərinin;
79.1.9. bu Məcəllənin 70.2-ci maddəsinin tələblərinə əməl edilməklə, yaşayış evlərinin həyətyanı sahələrində hündürlüyü ən çoxu 3 metr və sahəsi ən çoxu 100 kvadratmetr olan yardımçı tikililərin;
79.1.10. hündürlüyü ən çoxu 3 metr və sahəsi ən çoxu 300 kvadratmetr olan istixanaların və oranjereyaların.
79.2. Bu Məcəllənin 79.1.1, 79.1.2 və 79.1.9-cu maddələrində nəzərdə tutulan ölçülərin hədlərini keçən obyektlərin tikintisinə məlumatlandırma icraatı şamil olunur.

M a d d ə 80. **Məlumatlandırma icraatı**

80.1. *Mülkiyyətində, icarəsində və ya istifadəsində olan torpaq sahəsində təyinatı üzrə yerüstü mərtəbələrinin sayı 3-dən, hündürlüyü 12 metrdən (binanın hündürlüyü*

“0” səviyyəsindən, yəni birinci yerüstü mərtəbənin döşəməsinin üst hissəsindən sonuncu mərtəbənin örtüyünün alt hissəsinədək (çardaqaltı döşəmənin alt hissəsi) və aşırımlarının uzunluğu 6 metrdən çox olmayan fərdi yaşayış evlərinin tikintisi ilə bağlı məlumatlandırma icraatı həyata keçirilir və onların tikintisi üçün tikinti layihəsinin yalnız *zirzəmilərin, mərtəbələrin, dam örtüklərinin planlarından, kəsiklərdən və fasadlardan ibarət memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinin* hazırlanması tələb olunur.[38]

~~*80.1-1. İnsanların yaşaması və toplanması, habelə istehsalat fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulmayan yerüstü mərtəbələrinin sayı ikidən, hər mərtəbəsinin hündürlüyü 3 metrdən, ümumi sahəsi 1400 kvadratmetrdən və tikinti sahəsi 1000 kvadratmetrdən çox olmayan tikinti obyektlərinin tikintisi ilə bağlı məlumatlandırma icraatı həyata keçirilir və tikinti layihəsinin yalnız zirzəmilərin, mərtəbələrin, dam örtüklərinin planlarından, kəsiklərdən və fasadlardan ibarət memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinin hazırlanması tələb olunur.*~~[39]

80.2. Barəsində məlumatlandırma icraatının tətbiq edildiyi *tikinti obyektlərinin* tikintisinə icazənin alınması tələb olunmur. [40]

80.3. Barəsində məlumatlandırma icraatı nəzərdə tutulan *tikinti obyektlərinin* tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma *və tikinti ərazisinin baş planı bölmələri* müvafiq ərazidə qüvvədə olan müfəssəl planın tələblərinə uyğun tərtib edilməlidir. *Belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, barəsində məlumatlandırma icraatı nəzərdə tutulan tikinti obyektinin tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinin bu Məcəllənin 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 yoxlanılır.*[41]

80.4. Sifarişçi tikintiyə başlamazdan əvvəl tikinti niyyəti barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma məlumat verir və bu Məcəllənin 80.1-ci~~*, 80.1-1-ci*~~ *və 80.3-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş tələblərə uyğunluğunun yoxlanılması üçün tikinti obyektlərinin layihəsinin memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrini, habelə torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədin surətini həmin orqana təqdim edir. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum tərəfindən bu Məcəllənin 80.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş tikinti obyektlərinə münasibətdə 10 gün müddətində*~~*, bu Məcəllənin 80.1-1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş tikinti obyektlərinə münasibətdə isə, həmin ərazi üzrə müfəssəl plan olduqda 10 gün müddətində, belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə 1 ay müddətində*~~ *layihəyə dair irad sifarişçiyə təqdim edilmədikdə, sifarişçi tikinti işlərinə başlaya bilər. İradlar olduqda, həmin iradlar normativ hüquqi aktlara istinad olunmaqla və onların pozulan tələbləri dəqiq göstərilməklə əsaslandırılmalıdır.*[42]

80.5. Barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən *tikinti obyektlərinin* tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma *və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinə* uyğun tikilməsinə nəzarəti müvafiq icra hakimiyyəti orqanı həyata keçirir.[43]

80.6. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı bu Məcəllənin 80.4-cü maddəsinin ikinci cümləsində müəyyən edilən müddətlər bitdiyi gündən 3 iş günü ərzində tikinti layihəsi barədə müvafiq məlumatı Tikintilərin Dövlət reyestrinə təqdim edir. Həmin məlumatlar 3 iş günü ərzində Tikintilərin Dövlət reyestrinin internet səhifəsində yerləşdirilir.[44]

M a d d ə 81. **Reklam qurğularının tikintisinə icazənin verilməsi**

81.1. Açıq məkanda reklam yerləşdirilməsi üçün nəzərdə tutulmuş sahəsi (çoxtərəfli qurğularda isə bir tərəfin sahəsi) 60 kvadratmetr və ya bundan çox təşkil edən reklam qurğularının tikintisinə, quraşdırılmasına, onlara konstruktiv dəyişikliklərin edilməsinə icazəni müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum verir. Sifarişçi tikintiyə icazə almaq üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma ərizə ilə müraciət edir. Ərizəyə aşağıdakı sənədlər əlavə olunur: [45]

81.1.1. sifarişçi hüquqi şəxs, xarici hüquqi şəxsin filialı, nümayəndəliyi olduqda, hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışın surəti;

81.1.2. sifarişçi fərdi sahibkar olduqda, şəxsiyyət vəsiqəsinin surəti;

81.1.3. reklam qurğusunun yerləşəcəyi daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnu, yaxud "Reklam haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 26.2-2-ci maddəsinə uyğun olaraq, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədin surəti; [46]

81.1.4. reklam qurğusunun tikinti sxemi;

81.1.5. tikinti işlərinin təsviri;

81.1.6. reklam qurğusunun yerləşəcəyi (əgər qurğu daşınmaz əmlak üzərində yerləşdiriləcəksə) ərazinin rəngli fotosu və vəziyyət planı. [47]

81.2. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum reklam qurğularının tikintisinə icazənin verilməsi ilə bağlı bu Məcəllənin 75.4-cü, 75.5-ci, 75.8-ci, 75.11-ci, 75.14-cü və 82.1-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş tədbirləri görür.[48]

81.3. Bu Məcəllənin 81.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş reklam qurğularının tikintisi şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərə (o cümlədən "Reklam haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa və ona uyğun olaraq qəbul edilmiş normativ hüquqi aktlara) uyğun olaraq aparılır.

81.4. Tikintiyə icazə barədə qərarın əsli, bu Məcəllənin 81.1.4-cü və 81.1.5-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş sənədlərin bir nüsxəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurumda saxlanılır.

M a d d ə 82. **Tikintiyə icazə verən orqanın öhdəliyi**

82.1. Tikintiyə icazə verən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* sifarişçiyə icazə barədə qərarı və xüsusi nişanı təqdim etdikdən sonra 3 iş günü ərzində bu barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat verməlidir.

82.2. Məlumatlandırma icraatı ilə bağlı tikinti niyyəti barədə müraciətin daxil olduğu vaxtdan *1 ay* ərzində tikinti layihəsinə irad olmadıqda, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* həmin müddətin bitdiyi vaxtdan 3 iş günü ərzində barəsində məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu obyektin tikintisi haqqında müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat verməlidir. [49]

M a d d ə 83. **Tikinti layihələrinin tərkibi**

83.0. Tikinti layihələri aşağıdakı bölmələrdən ibarətdir:

83.0.1. mühəndis-axtarış işləri;

83.0.2. tikinti ərazisinin baş planı;

83.0.3. memarlıq-planlaşdırma və konstruksiya bölməsi;

83.0.4. mühəndis-kommunikasiya təminatı bölməsi;

83.0.5. texnologiya bölməsi (müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilən hallarda);

83.0.6. ekologiya bölməsi *(müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilən hallarda);* [50]

83.0.7. tikinti işlərinin təşkili bölməsi;

83.0.8. smeta bölməsi (tikintisi dövlət vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilən obyektlər üçün).

M a d d ə 84. **Texniki şərtlər**

84.1. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* tikintiyə icazə icraatı çərçivəsində şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun olaraq tikinti obyekti üçün *mühəndis-kommunikasiya təminatı ilə bağlı*texniki şərtlərin *və həmin texniki şərtlərlə bağlı layihə sənədlərinin müvafiq icra hakimiyyəti orqanı vasitəsilə* verilməsini təmin edir. *Texniki şərtlərin və həmin texniki şərtlərlə bağlı layihə sənədlərinin müvafiq icra hakimiyyəti orqanı vasitəsilə verilməsi qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.* Tikinti obyektinin mühəndis-kommunikasiya təminatına dair tələblərin məcmusu kimi texniki şərtlərdə aşağıdakılar nəzərdə tutulur: [51]

84.1.1. tikinti obyektinin mühəndis-kommunikasiya təminatına dair tələblər;

84.1.2. tikinti obyektinin mühəndis-kommunikasiya təminatı mənbələri;

84.1.3. müvafiq mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminə qoşulma nöqtələrinə dair tələblər;

84.1.4. mövcud mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin genişləndirilməsinin əsaslandırılması.

84.2. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* texniki şərtlərin alınması üçün təchizat müəssisələrinə sorğu göndərir.

Sorğuya tikinti ərazisinin vəziyyət planı, obyektin istismarı üçün mühəndis-kommunikasiya təminatına dair tələbat göstəriciləri barədə sənədlər əlavə edilir.

84.3. Təchizat müəssisələri *10 gün* ərzində texniki şərtlərlə bağlı sorğuya cavab verməlidirlər. Texniki şərtlərin verilməsi zamanı sifarişçinin üzərinə mühəndis-kommunikasiya təminatına dair sorğuda nəzərdə tutulmamış əlavə öhdəliklər qoyula bilməz. [52]

M a d d ə 85. **Tikinti meydançası**

85.1. Tikinti meydançasının təşkilində məqsəd tikinti işlərinin təhlükəsizlik tələblərinə, eləcə də şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə müəyyən olunmuş digər tələblərə uyğun aparılmasını təmin etməkdən ibarətdir.

85.2. Tikinti meydançasının sərhədləri tikinti layihələri əsasında müəyyənləşdirilir.

85.3. Tikinti zamanı üçüncü şəxslərə ziyan vurulmasının qarşısını almaq məqsədilə tikinti meydançası tikinti işlərinə başlamazdan əvvəl hasara alınmalı *(reklam qurğularının tikintisi zamanı istisna olmaqla)* və müvafiq xəbərdarlıq nişanları quraşdırılmalıdır. Hasarlar tikinti işlərinin aparılması zamanı tikinti materiallarının və məmulatının tikinti meydançasından kənara düşməsinin qarşısını ala bilməli və işıqlandırılmalıdır. [53]

85.4. Tikintiyə icazədə tikinti ərazisində olan ağacların, kolların və digər yaşıllıqların mühafizəsi tədbirləri nəzərdə tutulmalıdır. Tikinti layihələrinin icrası nəticəsində götürülən yaşıllıqların miqdarı, növ tərkibi və bərpa dəyəri haqqında məlumatlar tikinti layihəsinin ekologiya bölməsinə daxil edilir. [54]

85.5. Tikinti meydançasına bitişik ərazilərin və küçələrin çirklənməsinin qarşısı alınmalı və təmizliyə riayət edilməlidir.

85.6. Tikinti ərazisində yerləşən yeraltı mühəndis-kommunikasiya xətlərinin və konstruksiyaların mühafizəsi təmin olunmalıdır. Tikinti meydançasında hazırlıq işləri aparılarkən mövcud mühəndis-kommunikasiya xətləri və qurğuları bu Məcəllə ilə və şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə müəyyən edilmiş qaydada sökülür və ya ərazidən köçürülür.

M a d d ə 86. **Tikintiyə başlanılması üçün hazırlıq işlərinin aparılması**

86.1. Tikinti işlərinə *(reklam qurğularının tikintisi istisna olmaqla)* başlamazdan əvvəl tikinti ərazisinin görünən hissəsində məlumat lövhəsinin ~~və xüsusi nişanın~~ yerləşdirilməsi sifarişçi tərəfindən təmin edilməlidir. Məlumat lövhəsində aşağıdakılar nəzərdə tutulur:[55]

86.1.1. tikintiyə icazə vermiş müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* haqqında məlumat;

86.1.2. obyektin təyinatı, sifarişçisi, layihəçisi və podratçısı haqqında məlumat;

86.1.3. tikintiyə başlanılması və tikintinin başa çatması ilə bağlı müddətlər haqqında məlumat;

86.1.4. obyektin mərtəbə sayı, qabariti və görünüşü;

86.1.5. tikintiyə icazənin, habelə bu Məcəllənin 75.11-ci maddəsinə uyğun olaraq xüsusi nişan verildiyi halda həmin nişanın surəti.[56]

86.2. Bu Məcəllənin 86.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş məlumat lövhələri reklam qurğuları *və reklam* hesab olunmur. [57]

86.3. Xüsusi nişan və tikintiyə icazə verən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* ilə bağlı tələblər istisna olmaqla, bu Məcəllənin 86.1-ci maddəsinin tələbləri məlumatlandırma icraatı qaydasında tikilən obyektlərə də şamil olunur. Həmin obyektlərlə bağlı məlumat lövhəsində tikintiyə icazə verən orqanın əvəzinə tikinti barədə məlumatlandırılan orqanın adı göstərilir.

86.4. Tikinti işləri *(reklam qurğularının tikintisi istisna olmaqla)* başlandıqda tikintiyə icazə və tikinti ilə bağlı sənədlər, məlumatlandırma icraatı qaydasında tikilən obyektlərdə isə yalnız tikinti ilə bağlı sənədlər tikinti ərazisində qapalı yerdə saxlanılmalıdır. [58]

86.5. Tikinti işlərinə başlamazdan əvvəl meydançadaxili və meydançadankənar əlavə təhlükəsizlik tədbirləri yerinə yetirilməlidir.

86.6. Tikintiyə icazədə nəzərdə tutulmuş şərtlər, göstərişlər və əlavə müddəalar tikinti işlərinə başlamazdan əvvəl yerinə yetirilməlidir.

15-ci fəsil

Tikinti layihələrinin ekspertizası

M a d d ə 87. **Ekspertizanın məqsədi**

Ekspertizanın məqsədi tikinti layihələrinin etibarlılıq və təhlükəsizlik baxımından şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğunluğunun yoxlanılmasından ibarətdir.

M a d d ə 88. **Ekspertizadan keçirilməsi tələb olunan tikinti layihələri**

88.1. Bu Məcəllənin 89-cu maddəsində nəzərdə tutulmuş obyektlərin layihələri istisna olmaqla, aşağıdakı tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi məcburidir:

88.1.1. tikintisinə icazə tələb olunan obyektlərin tikinti layihələri - həmin layihələrin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğunluğunun yoxlanılması baxımından;

88.1.2. dövlət vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilən obyektlərin tikinti layihələri və smetaları - bu Məcəllənin 88.1.1-ci maddəsində nəzərdə tutulanlardan əlavə həm də

həmin tikinti obyektlərinə ayrılmış vəsaitlərin səmərəli istifadəsinin qiymətləndirilməsi baxımından.

88.2. Ekspertizadan keçirilmiş tikinti layihələrinə konstruktiv və dayanıqlığa təsir edə biləcək dəyişikliklər edildikdə, həmin layihələr bu Məcəllənin 88.1.1 və 88.1.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş mənada təkrar ekspertizadan keçirilir.

M a d d ə 89. **Ekspertizadan keçirilməsi tələb olunmayan tikinti layihələri**

89.1. Aşağıdakı tikinti layihələri ekspertizadan keçirilmir:

89.1.1. insanların yaşaması və toplanması, habelə istehsalat fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulmayan birmərtəbəli, aşırımının uzunluğu ən çoxu 6 metr olan tikinti obyektlərinin layihələri;

89.1.2. sanitar-mühafizə zonalarının ayrılmasını tələb etməyən və ya mövcud sanitar-mühafizə zonalarından istifadə olunması şərtilə tikilməsi nəzərdə tutulan istehsalat təyinatlı, sahəsi ən çoxu 1000 kvadratmetr, hündürlüyü və aşırımının uzunluğu ən çoxu 6 metr olan birmərtəbəli tikinti obyektlərinin layihələri;

89.1.3. mövcud tikinti obyektlərinə və (və ya) onların hissələrinə həmin obyektlərin konstruktiv və digər təhlükəsizlik göstəricilərinə təsir etməyən və icazə verilmiş tikintinin parametrlərini keçməyən dəyişikliklərin edilməsi barədə tikinti layihələri;

89.1.4. ekspertizadan keçirilmiş, təkrar istifadə olunan və ya birtipli layihələr əsasında həmin layihələrdə nəzərdə tutulmuş şəraitə (qrunt, iqlim şəraiti, seysmik rayonlaşdırma və digər) uyğun zonalarda inşa ediləcək tikinti obyektlərinin layihələrinin 0 (sıfır) səviyyəsindən yuxarı hissəsi, habelə tikinti obyektlərinə onların konstruktiv və digər təhlükəsizlik göstəricilərinə təsir göstərməyən dəyişikliklərin edilməsi barədə layihələr;

89.1.5. Bu Məcəllənin 79-80-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş tikinti obyektlərinin layihələri;

89.1.6. yerüstü mərtəbələrinin sayı ikidən, hər mərtəbəsinin hündürlüyü 4 metrdən, ümumi sahəsi 500 kvadratmetrdən, aşırımlarının uzunluğu 6 metrdən çox olmayan qeyri-yaşayış obyektlərinin tikinti layihələri; [59]

89.1.7. insanların yaşaması və toplanması, habelə istehsalat fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulmayan yerüstü mərtəbələrinin sayı 2-dən, hər mərtəbəsinin hündürlüyü 3 metrdən, ümumi sahəsi 1400 kvadratmetrdən, tikinti sahəsi 1000 kvadratmetrdən və aşırımlarının uzunluğu 6 metrdən çox olmayan anbar binalarının layihələri.

89.2. Bu Məcəllənin 89.1.3 və 89.1.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş layihələrlə bağlı şübhələr olduqda, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* şübhə doğuran halların aydınlaşdırılması barədə ekspertiza müəssisəsinə sorğu ilə müraciət edir.

M a d d ə 90. **Tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi**

90.1. Təqdim olunmuş tikinti layihələrinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğunluğu ilə bağlı iradlar olduqda, ekspertiza müəssisəsi həmin iradların aradan qaldırılması üçün birbaşa sifarişçiyə müraciət edir. Birbaşa müraciətdə göstərilən iradlar 10 gün müddətində aradan qaldırılmadıqda ekspertiza müəssisəsi tərəfindən əsaslandırılmaqla rəy verilir və müvafiq icra hakimiyyəti orqanına və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma göndərilir.[60]

90.2. Tikinti layihələri ekspertiza müəssisəsi tərəfindən 20 gün müddətində ekspertizadan keçirilir. Siyahısı tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi qaydalarında müəyyən edilən mürəkkəb-texniki və ya təhlükə potensiallı obyektlərin, komplekslərin və bu qəbildən olan başqa tikinti obyektlərinin layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi müddəti 3 ayadək uzadılır. Bu Məcəllənin 90.1-ci maddəsinin birinci cümləsinə müvafiq olaraq ekspertiza müəssisəsi *iradların* aradan qaldırılması üçün birbaşa sifarişçiyə müraciət etdiyi hallarda tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi müddətlərinin axını 10 günədək dayandırılır.[61]

90.3. Ekspertizanın nəticəsinə dair ekspert rəyi bu Məcəllənin 90.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş müvafiq müddət ərzində tikintiyə icazə verən müvafiq icra hakimiyyəti orqanına *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma* təqdim olunur.

90.4. Tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

M a d d ə 91. **Tikinti layihələrinin ekspertizasının maliyyələşdirilməsi**

91.1. Tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi ilə bağlı xərclər sifarişçi tərəfindən ödənilir.

91.2. Bu Məcəllənin 89.2-ci maddəsinə müvafiq olaraq sorğu göndərildiyi hallarda sifarişçi tərəfindən xərc ödənilmir.

16-cı fəsil

Tikinti işlərinin dayandırılması. Tikinti obyektlərinin sökülməsi

M a d d ə 92. **Tikintiyə dövlət nəzarəti çərçivəsində tikinti işləri ilə bağlı yazılı göstərişlər və tikinti işlərinin dayandırılması**

92.1. Bu Məcəllənin 92.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş pozuntular istisna olmaqla, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikinti işlərində *(reklam qurğularının tikintisi istisna olmaqla)* aşağıdakı pozuntu hallarını aşkar etdikdə hər bir pozuntu ayrıca təsvir olunmaqla müvafiq akt tərtib edir və tikinti işlərini dayandırmadan onların aradan qaldırılması barədə sifarişçiyə (podratçıya) icrası məcburi olan yazılı göstəriş təqdim edir: [62]

92.1.1. tikinti işlərinin tikintiyə icazəyə, məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu hallarda isə layihənin memarlıq-planlaşdırma *və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinə* uyğun aparılmadığı müəyyən edildikdə;[63]

92.1.2. tikinti obyektinin təhlükəsizliyinə və etibarlılığına təhlükə yaradan qüsurlar müəyyən edildikdə və həmin qüsurları digər tikinti işlərini dayandırmadan aradan qaldırmaq mümkün olduqda;

92.1.3. bu Məcəllə ilə nişanlanması tələb edildiyi halda tikintidə nişanlanmamış və ya qanunsuz nişanlanmış tikinti materiallarından və məmulatından istifadə edildikdə;

92.1.4. tikinti işlərinə bu Məcəllənin 51-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş peşə sahələri üzrə müvafiq ixtisası və sertifikatı olmayan şəxslər cəlb edildikdə.

92.2. Bu Məcəllənin 92.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş yazılı göstərişdə hər bir pozuntu ayrıca təsvir olunur və həmin pozuntunun sifarişçi (podratçı) tərəfindən aradan qaldırılması üçün ağlabatan müddət müəyyən edilir.

92.3. Sifarişçi (podratçı) bu Məcəllənin 92.2-ci maddəsinə əsasən ona təqdim edilmiş yazılı göstərişə uyğun olaraq pozuntuların aradan qaldırıldığı barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat verdiyi, belə məlumatın verilmədiyi hallarda isə, həmin yazılı göstərişdə pozuntuların aradan qaldırılması üçün müəyyən edilmiş müddətin başa çatdığı gündən ən geci 3 iş günü ərzində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı pozuntuların aradan qaldırılıb-

qaldırılmadığını yoxlayır. Yoxlama nəticəsində pozuntuların aradan qaldırılmadığı və ya tam aradan qaldırılmadığı müəyyən edildikdə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı sifarişçiyə (podratçıya) icrası yoxlanılmış yazılı göstərişin icra olunmayan hissəsində yenidən yazılı göstəriş təqdim edir.

92.4. Tikintiyə dövlət nəzarəti çərçivəsində aşağıdakı pozuntuların müəyyən edildiyi hallarda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı hər bir pozuntu ayrıca təsvir olunmaqla müvafiq akt tərtib edir və onun əsasında tikinti işlərinin *(reklam qurğularının tikintisi istisna olmaqla)* dayandırılması barədə qərar qəbul edir: [64]

92.4.1. tikintiyə icazənin tələb olunmasına baxmayaraq, tikinti obyekti belə icazə alınmadan tikildikdə;

92.4.2. tikinti obyektinin təhlükəsizliyinə və etibarlılığına təhlükə yaradan qüsurlar müəyyən edildikdə və həmin qüsurları digər tikinti işlərini dayandırmadan aradan qaldırmaq mümkün olmadıqda;

92.4.3. bu Məcəllənin 92.1.1-ci maddəsində müəyyən edilən pozuntularla bağlı təqdim edilmiş ilk yazılı göstərişdə nəzərdə tutulan pozuntular ən geci 4 ay müddətində aradan qaldırılmadıqda;

92.4.4. bu Məcəllənin 92.1.2-ci maddəsində müəyyən edilən pozuntularla bağlı təqdim edilmiş ilk yazılı göstərişdə nəzərdə tutulan pozuntular ən geci 1 il müddətində aradan qaldırılmadıqda;

92.4.5. bu Məcəllənin 92.1.3-cü və 92.1.4-cü maddələrində müəyyən edilən pozuntularla bağlı təqdim edilmiş ilk yazılı göstərişdə nəzərdə tutulan pozuntular ən geci 1 ay müddətində aradan qaldırılmadıqda.

92.5. Tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərarda onun qəbulunu şərtləndirən pozuntular (faktiki və hüquqi hallar) təsvir edilməli və həmin pozuntuların aradan qaldırılması ilə bağlı müvafiq icra hakimiyyəti orqanının izahlı göstərişi nəzərdə tutulmalıdır. Tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərar 3 gün müddətində sifarişçiyə (podratçıya) təqdim olunur.

92.6. Tikinti işləri dayandırıldığı müddətdə tikintinin podratçısı (podratçı olmadığı hallarda sifarişçisi) üçüncü şəxslərin həyatının və əmlakının, habelə ətraf mühitin təhlükəsizliyini təmin etmək məqsədilə tikinti meydançasında mühafizə tədbirləri görməlidir.

92.7. Tikinti işləri bu Məcəllənin *92.4.2-ci, 92.4.3-cü və 92.4.4-cü maddələrinə* əsasən dayandırıldığı hallarda sifarişçiyə (podratçıya) yalnız

dayandırılma barədə qərarda müəyyən edilən pozuntuların aradan qaldırılması ilə bağlı işlərin yerinə yetirilməsinə yol verilir. [65]

92.8. Sifarişçi (podratçı) bu Məcəllənin 92.5-ci maddəsinə uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanının göstərişlərinin yerinə yetirdiyi və tikinti işlərinin dayandırılmasına əsas olmuş pozuntuları aradan qaldırdığı barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanınayazılı məlumat təqdim etməlidir. Belə məlumatın təqdim edildiyi gündən 3 iş günü ərzində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı pozuntuların aradan qaldırılıb-qaldırılmadığını yoxlayır. Yoxlama nəticəsində göstərişlərin yerinə yetirilmədiyi və tikinti işlərinin dayandırılmasına əsas olmuş pozuntuların aradan qaldırılmadığı müəyyən olunduqda bu haqda hər bir pozuntu ayrıca təsvir olunmaqla müvafiq akt tərtib olunur. Belə olduqda tikinti işlərinin dayandırılması haqqında qərar qüvvədə qalır və bu barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı sifarişçiyə (podratçıya) yazılı məlumat verir. Yoxlama nəticəsində pozuntuların aradan qaldırıldığı müəyyən olunduğu təqdirdə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikinti işlərinin davam etdirilməsinə yazılı razılıq verir və belə razılıq tikinti işlərinin dayandırılması haqqında qərarın qüvvədən düşməsini ehtiva edir. Bu maddənin birinci cümləsində nəzərdə tutulmuş məlumatın təqdim edildiyi gündən 5 iş günü ərzində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən sifarişçiyə (podratçıya) tikinti işlərinin dayandırılması haqqında qərarın qüvvədə qalması haqda yazılı məlumat və ya tikinti işlərinin davam etdirilməsinə yazılı razılıq verilmədikdə tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərar qüvvədən düşmüş hesab edilir.

92.9. Yazılı göstəriş və tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərar maraqlı şəxslər tərəfindən mübahisələndirilə bilər.

92.10. Tikinti işlərinin dayandırılması qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Maddə 92-1. ***Reklam qurğularının tikintisi ilə bağlı yazılı göstərişlər*** [66]

92-1.1. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum tikintisinə icazə tələb olunan reklam qurğularının tikintisi işlərində pozuntu hallarını aşkar etdikdə hər bir pozuntu ayrıca təsvir olunmaqla müvafiq akt tərtib edir və onların 10 gün ərzində aradan qaldırılması barədə sifarişçiyə icrası məcburi olan yazılı göstəriş təqdim edir. [67]

92-1.2. Sifarişçi bu Məcəllənin 92-1.1-ci maddəsinə əsasən ona təqdim edilmiş yazılı göstərişə uyğun olaraq pozuntuların aradan qaldırıldığı barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma məlumat verdiyi, belə məlumatın verilmədiyi hallarda isə, həmin yazılı göstərişdə pozuntuların aradan qaldırılması üçün müəyyən edilmiş müddətin başa çatdığı gündən ən geci 3 iş günü ərzində müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum pozuntuların aradan qaldırılıb-qaldırılmadığını yoxlayır. Yoxlama nəticəsində pozuntuların aradan qaldırılmadığı və ya tam aradan qaldırılmadığı müəyyən edildikdə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum sifarişçiyə icrası yoxlanılmış yazılı göstərişin icra olunmayan hissəsində yoxlamanın keçirildiyi gündən 3 iş günündən gec olmayaraq yenidən yazılı göstəriş təqdim edir.

92-1.3. Yazılı göstəriş maraqlı şəxslər tərəfindən mübahisələndirilə bilər.

M a d d ə 93. **Mədəni irs obyektlərinin əlamətləri aşkar edildikdə tikinti işlərinin dayandırılması**

93.1. Tikinti zamanı mədəni irs obyektlərinin əlamətləri aşkar edildikdə tikinti işləri dərhal dayandırılır və bu barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına *(reklam qurğularının tikintisi zamanı isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma)* məlumat verilir. Tikinti işlərinin davam etdirilməsi və zəruri tədbirlərin görülməsi barədə qərar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qəbul edilir.[68]

93.2. Bu Məcəllənin 93.1-ci maddəsinin tələblərinə əməl etməyən şəxslər qanuna uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar.

M a d d ə 94. **Tikintisi başa çatmamış obyektin konservasiyası haqqında qərarın qəbul edilməsi**

94.1. Dövlət və ya bələdiyyə vəsaiti hesabına maliyyələşdirilən obyektlərin tikintisi 3 aydan artıq müddətə dayandırıldıqda, tikintisi başa çatmamış obyektlərin konstruksiyalarının və tikinti ərazisinin mühafizəsi məqsədilə sifarişçi tərəfindən konservasiya tədbirləri həyata keçirilməlidir.

94.2. Bu Məcəllənin 94.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş halda dövlət və ya bələdiyyə vəsaiti hesabına maliyyələşdirilən obyektin konservasiyası

haqqında qərar tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qəbul edilir.

94.3. Tikintisi başa çatmamış obyektin konservasiyası haqqında qərarın surəti tikintiyə icazə vermiş müvafiq icra hakimiyyəti orqanına *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma* göndərilir.

94.4. Konservasiya haqqında qərarda tikinti işlərinin dayandırıldığı tarix, konservasiya sənədlərinin hazırlanması və konservasiyanın həyata keçirilməsi müddəti, tikinti obyektinin və tikinti ərazisinin mühafizəsi üzrə tədbirlər nəzərdə tutulur.

M a d d ə 95. **Tikinti obyektlərinin sökülməsi**

95.1. Tikintisi başa çatmış və ya çatmamış tikinti obyekti və ya onun hissəsi aşağıdakı hallarda sökülür:

95.1.1. tikintisinə bu Məcəllə qüvvəyə mindikdən sonra başlanılmış və tikinti mərhələsində olan tikinti obyekti və ya onun hissəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə tərəfindən tikinti məqsədləri üçün ayrılmamış dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahəsində inşa edildikdə;

95.1.2. bu Məcəllənin 92.4.1-ci maddəsinə əsasən tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərar qəbul edildiyi gündən 1 il ərzində tikintiyə icazə alınmadıqda;

95.1.3. bu Məcəllənin 92.4.2-ci, 92.4.3-cü və 92.4.4-cü maddələrinə əsasən tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərarda nəzərdə tutulan pozuntular 2 il ərzində aradan qaldırılmadıqda;

95.1.3-1. bu Məcəllənin 92-1.1-ci maddəsində müəyyən edilən pozuntularla bağlı təqdim edilmiş ilk yazılı göstərişdə nəzərdə tutulan pozuntular ən geci 1 ay müddətində aradan qaldırılmadıqda;[69]

95.1.4. sifarişçinin (tikinti obyektinin mülkiyyətçisinin) öz arzusu ilə.

95.2. Bu Məcəllənin 95.1.1-ci və 95.1.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallarda yan divarlarının və dam örtüklərinin inşası başa çatmamış tikinti obyektinin sökülməsi barədə qərar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qəbul edilir. Bu qərar maraqlı şəxslər tərəfindən mübahisələndirilə bilər.

95.3. Bu Məcəllənin *95.1.3-1-ci,* 95.1.4-cü və 95.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, digər hallarda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikinti obyektinin sökülməsi barədə məhkəməyə müraciət edir. [70]

95.3-1. Bu Məcəllənin 95.1.3-1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş halda tikinti obyektinin sökülməsi barədə qərar müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum tərəfindən qəbul edilir. Bu qərar maraqlı şəxslər tərəfindən mübahisələndirilə bilər.[71]

95.4. Bu Məcəllənin 95.1.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda tikinti obyekti həmin Məcəllənin 79-80-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, 74.2-ci maddəsinə uyğun olaraq sökülür.

95.5. Sökülməsi barədə qərar qəbul edilmiş tikinti obyekti 1 ay müddətində onun sahibi tərəfindən sökülmədikdə həmin tikinti obyekti müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *(reklam qurğuları isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum)* tərəfindən sökülür.[72]

95.6. Tikinti obyektinin sökülməsi müvafiq layihə əsasında həyata keçirilir.

95.7. Tikinti obyektlərinin sökülməsi qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

17-ci fəsil

Tikintiyə nəzarət

M a d d ə 96. **Tikintiyə nəzarətin məqsədi və növləri**

96.1. Tikintiyə nəzarətin məqsədi obyektin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl olunmaqla tikilməsini təmin etməkdən ibarətdir.

96.2. Tikintiyə nəzarətin aşağıdakı növləri vardır:

96.2.1. dövlət nəzarəti;

96.2.2. texniki nəzarət;

96.2.3. müəllif nəzarəti;

96.2.4. daxili əməliyyat nəzarəti.

M a d d ə 97. **Tikintiyə dövlət nəzarəti**

97.1. Tikintiyə dövlət nəzarəti zamanı obyektin tikintisinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə və tikinti layihəsinə uyğun aparılması, inşaat konstruksiyalarının (karkasların, qəliblərin və s.) yararlılığı, tikintinin təhlükəsizliyinin təmin olunması, habelə şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti subyektlərinin öz vəzifələrini lazımi qaydada icra etmələri yoxlanılır.

97.2. Tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının tikinti məmulatından, habelə hazır tikinti hissələrindən sınaq nümunələri götürmək, yoxlamaq və ya yoxlatdırmaq hüququ vardır. Tikinti məmulatının və (və ya) tikinti hissələrinin sınaq nümunələrinin yoxlanılması ilə bağlı xərclər bu Məcəllənin 102.3-cü maddəsində müəyyən edilmiş qaydada ödənilir. Tikintiyə dövlət nəzarəti zamanı bu Məcəllənin 51-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş peşə sahələrinə aid işlərin müvafiq peşəkarlıq sertifikatına malik şəxslər tərəfindən yerinə yetirilməsi də yoxlanılır.

97.3. Tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının tələbinə əsasən tikinti ilə bağlı zəruri məlumatlar, tikinti sənədlərinin (şəhadətnamələr, sertifikatlar, aktlar və s.) əsli və ya surətləri həmin orqana təqdim olunmalıdır.

97.4. Tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının aşağıdakı digər səlahiyyətləri vardır:

97.4.1. tikinti və ya tikinti materialları və məmulatı ilə bağlı təhlükə barədə ictimaiyyəti məlumatlandırmaq;

97.4.2. tikinti obyektinə və tikinti ərazisinə maneəsiz daxil olmaq;

97.4.3. tikintidə baş verən qəzaların səbəblərini araşdırmaq.

97.5. Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

M a d d ə 98. **Tikintiyə texniki nəzarət**

98.1. Tikintiyə texniki nəzarət sifarişçi tərəfindən təmin edilir və müvafiq peşə sertifikatına malik şəxslər tərəfindən həyata keçirilir.

98.2. Tikintiyə texniki nəzarətin həyata keçirilməsi qaydaları şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə tənzimlənir.

98.3. Texniki nəzarətin həyata keçirilməsinin tələb olunmadığı tikinti obyektləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən olunur.

M a d d ə 99. **Tikintiyə müəllif nəzarəti**

99.1. Tikintiyə müəllif nəzarəti zamanı obyektin tikintisinin təsdiq edilmiş layihəyə uyğun aparılması yoxlanılır.

99.2. Tikintiyə müəllif nəzarəti sifarişçi ilə layihəçi arasında bağlanmış müqaviləyə uyğun olaraq layihəçi tərəfindən həyata keçirilir.

M a d d ə 100. **Tikintiyə daxili əməliyyat nəzarəti**

100.1. Tikintiyə daxili əməliyyat nəzarətinin həyata keçirilməsi tikintinin podratçısı tərəfindən təmin edilir.

100.2. Tikintiyə daxili əməliyyat nəzarətinin həyata keçirilməsi qaydaları şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərlə tənzimlənir.

18-ci fəsil

Tikinti obyektinin istismarına icazə üzrə icraat

M a d d ə 101. **Tikinti obyektinin istismarına icazənin məqsədi**

101.1. Tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi tikintisi başa çatmış obyektin və ya onun bir hissəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun tikildiyinin və ondan təyinatı üzrə istifadənin mümkünlüyünün təsdiq edilməsidir.

101.2. Tikinti obyektinin (tikintisinə icazə tələb olunan reklam qurğuları istisna olmaqla) istismarına icazə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum, tikintisinə icazə tələb olunan reklam qurğularının istismarına icazə isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum tərəfindən verilir.[73]

101.3. Bu Məcəllənin 101.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş müddəa tikintisinə icazə tələb edilməyən obyektlərə şamil olunmur.

101.4. Tikinti obyektinin istismarına icazənin ~~vahid~~ forması müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.[74]

M a d d ə 102. **Tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi**

102.1. Tikintisinə icazə tələb edilən tikinti obyektinin *(reklam qurğuları istisna olmaqla)* istismarına icazə üçün müraciətə sifarişçi tərəfindən aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:[75]

102.1.1. tikinti sənədlərinin əsli və ya notarial qaydada təsdiq edilmiş surətləri;

102.1.2. şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərdə nəzərdə tutulmuş hallarda obyektin istismara verilməsindən əvvəl tikintinin, onun hissələrinin və ya mühəndis-kommunikasiya təminatı sistemlərinin istismara hazırlığının yoxlanıldığını təsdiq edən sənədlər.

102.1-1. Reklam qurğularının istismarına icazə üçün müraciətə sifarişçi tikintiyə icazə barədə qərarın surətini əlavə edir.[76]

102.2. Obyekt şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun tikildiyi halda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum (reklam qurğularına münasibətdə isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum)* tərəfindən tikinti obyektinin istismarına icazə verilir. İstismara icazə tikinti obyekti müayinə edildikdən (tikinti obyektinə baxış keçirildikdən) və onun müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğu təsbit edildikdən sonra verilir.[77]

102.3. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* istismara icazə verməzdən əvvəl tikintinin və ya onun hissələrinin ekspertizadan keçirilməsinə dair ekspertiza müəssisəsinə müraciət edə bilər. Bu müraciət tikintinin təhlükəsizliyi baxımından əsaslandırılmış olmalıdır. Obyektin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədləri ilə müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğunun əlavə olaraq yoxlanılması üçün tikintinin və ya onun hissələrinin ekspertizadan keçirilməsinə çəkilən xərclər uyğunluğun təsbit edildiyi hallarda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* tərəfindən ödənilir.

102.4. Tikinti obyektinin istismarına icazənin verilməsi üçün müraciətin təqdim edildiyi gündən *20 gün, ekspertizası keçirilməsi tələb olunmayan tikinti layihələrinə münasibətdə 10 gün, reklam qurğularına münasibətdə isə 5 iş günü* müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum (reklam qurğularına münasibətdə isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum)* obyektin istismarına icazə verir və ya icazə verməkdən imtina edir.[78]

102.5. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum (reklam qurğularına münasibətdə isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum)* obyektin istismarına icazə ilə bağlı sənədləri tikinti obyekti sökülənədək və ya müvafiq sənədlər "Milli arxiv fondu haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun müddəalarına uyğun arxivə təhvil verilənədək saxlamağa borcludur. [79]

102.6. Məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu tikinti obyektlərinin tikintisi başa çatdıqdan sonra, sifarişçi bu barədə *məlumatı sifarişli poçt göndərişi ilə 10 iş günü müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanına və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı quruma göndərir və ya bilavasitə təqdim edir*. *Sifarişçi öz arzusu ilə həmin məlumatı sifarişli poçt göndərişi ilə Tikintilərin Dövlət reyestrinə göndərə və ya bilavasitə təqdim edə bilər*.[80]

102.7. Tikinti obyektlərinin istismarına icazə verilməsi barədə qərar qəbul edildiyi gündən, habelə məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu tikinti obyektlərinin tikintisinin başa çatması barədə sifarişçi tərəfindən məlumat verildikdən sonra, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum (reklam qurğularına münasibətdə isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum)* 5 iş günü müddətində bu barədə vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan Tikintilərin Dövlət reyestrinə məlumat təqdim etməlidir. Həmin məlumatlar 3 iş günü müddətində Tikintilərin Dövlət reyestrinin internet səhifəsində yerləşdirilir.

102.8. Bu Məcəllənin *102.1-ci* maddəsində nəzərdə tutulmuş tikinti sənədlərinin siyahısı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.[81]

M a d d ə 103. **Tikinti obyektinin istismarına icazədə nəzərdə tutulan məlumatlar**

103.1. Tikinti obyektinin istismarına icazədə aşağıdakı məlumatlar nəzərdə tutulur:

103.1.1. tikinti obyektinin ünvanı və onun döngə nöqtələrinin koordinatları;

103.1.2. tikinti obyektinin istismarına icazə verən orqanın adı və ünvanı, eləcə də həmin orqanın vəzifəli şəxsinin adı, soyadı, vəzifəsi və imzası;

103.1.3. tikinti obyektinin istismarına icazənin verildiyi tarix və icazənin nömrəsi;

103.1.4. tikinti obyektinin istismar təyinatı;

103.1.5. tikinti obyektinin əsas texniki göstəriciləri;

103.1.6. Tikintilərin Dövlət reyestri tərəfindən tikinti obyektinə verilmiş kodun nömrəsi.

103.2. Tikintiyə icazə verən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum (reklam qurğularına münasibətdə isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum)* tikinti obyektinin istismarına icazədə nəzərdə tutulmuş məlumatları 5 gün müddətində Tikintilərin Dövlət reyestrinə təqdim edir. Bu məlumatlar ən geci 3 iş günü ərzində Tikintilərin Dövlət reyestrinin rəsmi internet səhifəsində yerləşdirilir.

M a d d ə 104. **Tikintilərin Dövlət reyestri**

104.1. Tikintilərin Dövlət reyestrinin məqsədi tikilən, istismar edilən və sökülən tikinti obyektlərinin, habelə bu Məcəllənin 35-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qadağaların və məhdudiyyətlərin qeydiyyatını aparmaqdan ibarətdir.

104.2. Tikintilərin Dövlət reyestri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən aparılır.

104.3. Tikintilərin Dövlət reyestrinin məlumatları ictimaiyyət üçün açıqdır və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının rəsmi internet səhifəsində dərc edilir. Reyestrin məlumatları informativ və statistik xarakter daşıyır.

104.4. Tikintilərin Dövlət reyestrinə daxil edilən məlumatların tərkibi, həmin məlumatların təqdim edilməsi və reyestrin aparılması qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

M a d d ə 105. **Zəmanət müddəti**

105.1. Tikinti obyektinin istismarı ilə bağlı ən azı 2 il zəmanət müddəti müəyyən edilir. Müddətin axımı tikintinin istismarına icazə verildiyi gündən hesablanır. Tərəflər müqavilə ilə bu müddətdən daha artıq müddət müəyyən edə bilərlər. Zəmanət müddəti ilə bağlı tələb müvəqqəti tikililərə şamil edilmir.

105.2. Zəmanət müddəti ərzində meydana çıxan qüsurlar və çatışmazlıqlar podratçı (baş podratçı) tərəfindən aradan qaldırılır.

105.3. Zəmanət müddəti ərzində qüsurlar və çatışmazlıqlar obyektin istismarı və saxlanılması qaydalarına əməl olunmaması nəticəsində və yaxud podratçıdan asılı olmayan səbəblərdən meydana çıxdığı hallarda podratçı məsuliyyətdən azad olunur.

105.4. Zəmanət müddəti ilə bağlı mübahisələr bu maddənin tələbləri nəzərə alınmaqla mülki qanunvericiliyə uyğun olaraq həll edilir.

M a d d ə 106. **Bu Məcəllənin pozulmasına görə məsuliyyət**

Bu Məcəllənin pozulmasına görə şəxslər qanunla müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyırlar. *Bu Məcəllənin tələblərinin pozulmasına görə Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalar Məcəlləsinə əsasən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən tətbiq edilən cərimələrdən (o cümlədən onun tərəfindən inzibati xəta haqqında protokol tərtib edilərək baxılması üçün məhkəməyə göndərilən inzibati xətalar haqqında işlər üzrə tətbiq edilən cərimələrdən) toplanan vəsaitin 50 faizi, həmçinin bu Məcəllənin 11.5-ci maddəsinə əsasən toplanan haqqın müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilən hissəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının işçilərinin sosial müdafiəsini gücləndirmək məqsədi ilə müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının hesablarına köçürülür. Bu vəsaitin bölgüsü və ondan istifadə qaydasını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyən edir.*[82]