

“Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”nın təsdiq edilməsi haqqında

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI PREZİDENTİNİN FƏRMANI

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 109-cu maddəsinin 32-ci bəndini rəhbər tutaraq, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə **qərara alıram**:

1. “Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları” təsdiq edilsin (əlavə olunur).
2. Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti:
 - 2.1. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin aktlarının bu Fərmana uyğunlaşdırılması ilə bağlı təkliflərini üç ay müddətində hazırlayıb Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə təqdim etsin;
 - 2.2. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin normativ hüquqi aktlarının bu Fərmana uyğunlaşdırılmasını üç ay müddətində təmin edib Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə məlumat versin;
 - 2.3. mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının normativ hüquqi aktlarının bu Fərmana uyğunlaşdırılmasını nəzarətdə saxlasın və bunun icrası barədə beş ay müddətində Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə məlumat versin;
 - 2.4. bu Fərmandan irəli gələn digər məsələləri həll etsin.
3. Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi bu Fərmanın 1-ci hissəsində nəzərdə tutulmuş Qaydalara uyğun olaraq həyata keçirilən dövlət şəhərsalma nəzarətinin nəticələri barədə hər ilin yekunlarına görə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Administrasiyasına məlumat versin.
4. Azərbaycan Respublikasının Ədliyyə Nazirliyi mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının normativ hüquqi aktlarının və normativ xarakterli aktların bu Fərmana uyğunlaşdırılmasını təmin edib Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə məlumat versin.

İlham ƏLİYEV,
Azərbaycan Respublikasının Prezidenti

Bakı şəhəri, 24 noyabr 2014-cü il
375

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin
2014-cü il 24 noyabr tarixli 375 nömrəli Fərmanı ilə
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR

Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi

QAYDALARI

1. Ümumi müddəalar

1.1. Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları (bundan sonra - Qaydalar) Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin (bundan sonra - Məcəllə) 5.1.2-ci maddəsinin tələblərinə uyğun olaraq, ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanmasına və həmin sənədlərin tələblərinə əməl edilməsinə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsini tənzimləyir.

1.2. Dövlət şəhərsalma nəzarətini respublika səviyyəsində Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi (bundan sonra - Komitə), yerli səviyyədə yerli icra hakimiyyəti orqanları bu Qaydalara uyğun olaraq həyata keçirirlər.

1.3. Bu Qaydaların tələbləri şəhərsalma fəaliyyətini həyata keçirən dövlət orqanları, bələdiyyələr və digər hüquqi və fiziki şəxslər üçün məcburidir.

2. Dövlət şəhərsalma nəzarətinin məqsədi

Dövlət şəhərsalma nəzarətinin məqsədi şəhərsalma fəaliyyəti sahəsində qanunvericiliyin tələblərinin pozulması hallarının qarşısının alınması, yerli icra hakimiyyəti orqanlarının, *Azərbaycan Respublikası Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin (sərəncamına verilmiş torpaq sahəsində bu qurumun sərəncamında olduğu müddətdə həyata keçirilən şəhərsalma fəaliyyətinə münasibətdə)* (bundan sonra – Agentlik) və bələdiyyələrin şəhərsalma fəaliyyətinin təsdiq edilmiş ərazi planlaşdırılması sənədlərinin (ümumi planlar, baş planlar, müfəssəl planlar) tələblərinə uyğun həyata keçirilməsi, şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl olunması, ərazi planlaşdırılması sənədlərinin keyfiyyətinin yüksəldilməsi, şəhərsalmanın nizamlı inkişafı, torpaqlardan səmərəli istifadə, insanların həyatına, sağlamlığına və əmlakına zərər vurulmasının qarşısının alınması, ekoloji təhlükəsizliyin və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsi, tarix və mədəniyyət abidələrinin qorunması ilə bağlı tələblərin yerinə yetirilməsini təmin etməkdən ibarətdir. ^[1]

3. Yerli icra hakimiyyəti orqanları, Agentlik və bələdiyyələr tərəfindən həyata keçirilən şəhərsalma fəaliyyətinə nəzarət

3.1. Şəhərsalma fəaliyyəti sahəsində qanunvericiliyin, o cümlədən ərazi planlaşdırılması sənədlərinin tələblərinə yerli icra hakimiyyəti orqanları, Agentlik və bələdiyyələr tərəfindən riayət edilməsinə nəzarət Komitə tərəfindən kameral və

səyyar qaydada aparılır.^[2]

3.2. Kameral qaydada nəzarət yerli icra hakimiyyəti orqanlarının və *Agentliyin* Tikintilərin Dövlət reyestrinə təqdim etdikləri məlumatları araşdırma yolu ilə həyata keçirilir.^[3]

3.3. Kameral qaydada nəzarət zamanı şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinin pozulması halları aşkarlanarsa, həmin pozuntuların tam müəyyənləşdirilməsi və araşdırılması üçün yerli icra hakimiyyəti orqanından və *Agentlikdən* əlavə sənədlər tələb edilir, yaxud Komitənin əməkdaşları yerli icra hakimiyyəti orqanlarına və *Agentliyə* ezam olunurlar.^[4]

3.4. Səyyar qaydada nəzarət tərtib edilmiş plan üzrə (3 ildə bir dəfədən az olmayaraq), yaxud daxil olmuş ərizə və şikayətlər, həmçinin digər məlumatlar əsasında növbədənəkar qaydada yerli icra hakimiyyəti orqanlarında və *Agentlikdə* araşdırma aparmaq və müvafiq ərazilərə baxış keçirmək yolu ilə həyata keçirilir.

3.5. Komitə yerli icra hakimiyyəti orqanlarının və *Agentliyin* şəhərsalma fəaliyyətinə nəzarəti həyata keçirərkən aşağıdakıları araşdırır:

3.5.1. şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin, o cümlədən ərazi planlaşdırılması sənədlərinin tələblərinə yerli icra hakimiyyəti orqanları və *Agentlik* tərəfindən əməl olunması;

3.5.2. müvafiq ərazini əhatə edən müfəssəl planın olub-olmaması, belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə müfəssəl planın hazırlanması üçün müəyyən edilmiş tədbirlərin görülməsi;

3.5.3. tikinti layihələrinə münasibət bildirilərkən onların ərazi planlaşdırılması sənədlərinin, o cümlədən müfəssəl planın tələblərinə uyğunluğunun təmin olunması;

3.5.4. tikintiyə icazə verilməsi icraatı zamanı və məlumatlandırma icraatı qaydasında tikinti layihələrinə münasibət bildirilərkən Məcəllənin 75-78-ci və 80-84-cü maddələrinin tələblərinə riayət olunmasının təmin edilməsi;

3.5.5. müvafiq ərazini əhatə edən müfəssəl plan olmadığı və ya onun müddəti bitdiyi hallarda tikintiyə icazə verilməsi və ya məlumatlandırma icraatı məqsədləri üçün tikinti layihələrinin onların həyata keçiriləcəkləri ərazinin planlaşdırılması sənədlərinə (baş planlara və (və ya) ümumi planlara), habelə müfəssəl planın hazırlanması zamanı nəzərə alınan tələblərə, o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara və yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtlərinə uyğunluğunun müəyyənləşdirilməsi qaydalarının tələblərinin təmin olunması;^[5]

3.5.6. aşkar edilmiş özbəşinə tikililərin qarşısının alınması məqsədi ilə tədbirlərin görülməsi vəziyyəti.

4. Yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən dövlət şəhərsalma nəzarəti

4.1. Yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən dövlət şəhərsalma nəzarəti (bundan sonra - yerli səviyyədə dövlət şəhərsalma nəzarəti) mütəmadi olaraq müvafiq inzibati ərazi vahidinin sərhədləri daxilində (*Agentliyin sərəncamundakı torpaq sahələri istisna olmaqla*) həyata keçirilir.^[6]

4.2. Yerli səviyyədə dövlət şəhərsalma nəzarətinin məqsədi ərazi planlaşdırılması sənədlərinin tələblərinə əməl olunmasını təmin etməkdən, habelə özbəşinə tikililərin qarşısını almaqdan ibarətdir.

4.3. Yerli səviyyədə dövlət şəhərsalma nəzarəti zamanı yerli icra hakimiyyəti orqanları tikintiyə icazənin tələb olunmasına baxmayaraq, tikinti obyektinin belə icazə alınmadan tikildiyini, habelə barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən tikinti obyektləri ilə bağlı Məcəllənin 80.4-cü maddəsinin tələblərinə riayət edilmədən *tikinti obyektinin* tikildiyini müəyyən etdikdə, habelə tikinti məqsədləri üçün ayrılmamış dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahəsində tikintisinə Məcəllə qüvvəyə mindikdən sonra başlanılmış və tikinti mərhələsində olan obyektə hər hansı tikinti-quraşdırma işlərinin aparılmasını aşkar etdikdə, sifarişçiyə (podratçıya) tikinti işlərinin onlar tərəfindən dayandırılmasını yazılı qaydada tövsiyə edir və Məcəllədə nəzərdə tutulmuş tədbirlərin görülməsi üçün aşkar olunmuş pozuntular barədə Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyinə bir iş günü müddətində yazılı məlumat verməlidir.^[7]

4.4. Yerli icra hakimiyyəti orqanları şəhərsalma fəaliyyəti, habelə yerli səviyyədə dövlət şəhərsalma nəzarəti sahəsində il ərzində gördükləri işlər və onların nəticələri barədə növbəti il fevralın 1-dək Komitəyə hesabat təqdim etməlidir.

5. Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar Komitənin səlahiyyətləri

5.1. Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar Komitənin səlahiyyətləri aşağıdakılardır:

5.1.1. bu Qaydalarda nəzərdə tutulmuş nəzarət funksiyalarını həyata keçirmək üçün yerli icra hakimiyyəti orqanlarından və *Agentlikdən* şəhərsalma fəaliyyəti ilə bağlı sənədləri (o cümlədən ərazi planlaşdırılması sənədlərini, tikintiyə icazə və məlumatlandırma icraatı ilə bağlı sənədləri) tələb etmək, habelə bu məqsədlə dövlət və bələdiyyə orqanlarına, o cümlədən hüquqi və fiziki şəxslərə sorğular vermək;

5.1.2. səyyar araşdırma zamanı tikintiyə icazə icraatı başa çatmamış tikinti layihələrinin ərazi planlaşdırılması sənədlərinin, o cümlədən müfəssəl planın müəyyənləşdirdiyi tələblərə uyğun olmadığı, habelə bu Qaydaların 3.5.5-ci yarım bəndində göstərilən tələblərin təmin edilmədiyini aşkar olunduqda, yerli icra hakimiyyəti orqanlarına və *Agentliyə* həmin tikinti layihələri üzrə tikintiyə icazənin verilməsindən imtina edilməsi barədə əsaslandırılmış göstəriş vermək;

5.1.3. şəhərsalma fəaliyyəti ilə bağlı aşkar olunmuş pozuntular barəsində akt tərtib etmək və onların aradan qaldırılması mümkün olduğu hallarda yerli icra hakimiyyəti orqanlarının və bələdiyyələrin memarlıq bölmələrinə və *Agentliyə* yerinə yetirmə müddəti göstərilməklə icrası məcburi olan əsaslandırılmış "göstəriş" (1 nömrəli əlavə) vermək. inzibati məsuliyyətə səbəb olan pozuntular barəsində protokol (~~2 nömrəli əlavə~~) tərtib etmək və müvafiq qərar qəbul etmək;^[8]

5.1.4. yol verilmiş pozuntuların aradan qaldırılması üçün verilmiş göstərişləri vaxtında icra etməyən və ya icrasını

İcra üçün aldım

(adı və soyadı)

(vəzifəsi)

(imzası)

“Dövlət Şəhərsalma nəzarətinin
həyata keçirilməsi Qaydaları”na
2-nömrəli əlavə^[9]

Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi

İnzibati Xəta Haqqında

PROTOKOL

şəhəri (rayonu) “ ” 20 il

Mən (Biz)

(protokolu tərtib edən şəxsin (şəxslərin) soyadı, adı və atasının adı)

(vəzifəsi)

(barəsində inzibati xəta haqqında iş aparılan şəxsin (vəzifəli və ya fiziki şəxs, yaxud hüquqi şəxsin nümayəndəsi) soyadı, adı, atasının adı və ünvanı)

tərəfindən

(inzibati xətanın törətdiyi yer, vaxt və bu xətanın mahiyyəti)

müəyyən etdim (etdik).

Bununla da

(vəzifəli və ya fiziki şəxsin adı, soyadı və hüquqi şəxsin ünvanı)

Azərbaycan Respublikası İnzibati Xətalər Məcəlləsinin

maddəsində nəzərdə tutulmuş inzibati xətanı törətmişdir.

Barəsində inzibati xəta haqqında iş üzrə icraat aparılan

(vəzifəli və ya fiziki şəxs, yaxud hüquqi şəxsin nümayəndəsi)

bildirdi ki,

(izahatın məzmunu)

(soyadı və adı)

(imzası)

İnzibati xəta haqqında iş üzrə icraat üçün zəruri olan başqa məlumatlar:

İnzibati xətanı törətmiş vəzifəli və ya fiziki şəxsə, yaxud hüquqi şəxsin nümayəndəsinə Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 371-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hüquq və vəzifələri izah edildi.

İnzibati xəta haqqında iş üzrə icraat üçün zəruri olan digər məlumatlar, qeydlər

Protokolu tərtib edən şəxs (şəxslər)

(soyadı və adı)

(imzası)

(soyadı və adı)

(imzası)

(soyadı və adı)

(imzası)

-
Barəsində protokol tərtib edilən şəxs

(soyadı və adı)

(imzası)

-
Qeyd. İnzibati xəyata yol vermiş şəxs (vəzifəli və ya fiziki şəxs, yaxud hüquqi şəxsin nümayəndəsi) protokolu imza etməkdən imtina etdiyi halda, bu barədə protokolda müvafiq qeydlər aparılır. Barəsində inzibati xəta haqqında iş üzrə icraat aparılan şəxsin izahatları və protokolu məzmunu barədə öz mülahizələrini təqdim etmək, habelə protokolu imzalamıqdan imtina etməsinin səbəblərini göstərmək və protokolu surətini almaq hüquqları vardır. Onun bu izahatları və mülahizələri protokola əlavə olunur.

Protokolun surətini aldım:

(vəzifəli və ya fiziki şəxsin, yaxud hüquqi şəxsin nümayəndəsinin soyadı, adı, atasının adı)

(imzası, tarix)

İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI

1. [13 noyabr 2017-ci il tarixli 1679 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 17 noyabr 2017-ci il, 253, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 11, maddə 2018)
2. [28 fevral 2018-ci il tarixli 1854 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 1 mart 2018-ci il, 47, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, 2, maddə 218)
3. [4 iyun 2020-ci il tarixli 1050 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 5 iyun 2020-ci il, 106, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 692)

FƏRMANA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI

^[1] [4 iyun 2020-ci il tarixli 1050 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 5 iyun 2020-ci il, 106, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 692) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 2-ci hissəsinə "orqanların" sözündən sonra "Azərbaycan Respublikası Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin (sərəncamına verilmiş torpaq sahəsində bu qurumun sərəncamında olduğu müddətdə həyata keçirilən şəhərsalma fəaliyyətinə münasibətdə) (bundan sonra – Agentlik)" sözləri əlavə edilmişdir.

^[2] [4 iyun 2020-ci il tarixli 1050 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 5 iyun 2020-ci il, 106, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 692) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 3-cü hissəsinin adına və 3.1-ci bəndə "orqanları" sözündən sonra "Agentlik" sözü əlavə edilmişdir.

^[3] [4 iyun 2020-ci il tarixli 1050 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 5 iyun 2020-ci il, 106, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 692) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 3.2-ci, 3.3-cü, 3.4-cü, 3.5-ci bəndlərinə, 3.5.1-ci, 5.1.1-ci (birinci halda) və 5.1.2-ci yarımbəndlərinə ismin müvafiq hallarında "orqanları" sözündən sonra ismin müvafiq hallarında "və Agentlik" sözləri əlavə edilmişdir.

^[4] [4 iyun 2020-ci il tarixli 1050 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 5 iyun 2020-ci il, 106, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 692) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 3.3-cü bəndinə "orqanından" sözündən sonra "və Agentlikdən" sözləri əlavə edilmişdir.

^[5] [28 fevral 2018-ci il tarixli 1854 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 1 mart 2018-ci il, 47, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, 2, maddə 218) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 3.5.5-ci yarımbəndinə "tələblərə" sözündən sonra "o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalar və yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtlərinə" sözləri əlavə edilmişdir.

^[6] [4 iyun 2020-ci il tarixli 1050 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 5 iyun 2020-ci il, 106, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 692) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 4.1-ci bəndinə "sərhədləri daxilində" sözlərindən sonra "(Agentliyin sərəncamındakı torpaq sahələri istisna olmaqla)" sözləri əlavə edilmişdir.

^[7] [28 fevral 2018-ci il tarixli 1854 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 1 mart 2018-ci il, 47, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, 2, maddə 218) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 4.3-cü bəndində "yaşayış evinin" sözləri "tikinti obyektinin" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

^[8] [13 noyabr 2017-ci il tarixli 1679 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 17 noyabr 2017-ci il, 253, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 11, maddə 2018) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nda 5.1.3-cü yarımbəndin ikinci cümləsindən "(2 nömrəli əlavə)" sözləri çıxarılmışdır.

[4 iyun 2020-ci il tarixli 1050 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ("Xalq" qəzeti, 5 iyun 2020-ci il, 106, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 692) ilə "Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 5.1.3-cü yarımbəndinin birinci cümləsinə "bölmələrinə" sözündən sonra "və Agentliyə" sözləri əlavə edilmişdir.

^[9] [13 noyabr 2017-ci il tarixli 1679 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (“Xalq” qəzeti, 17 noyabr 2017-ci il, 253, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 11, maddə 2018) ilə “Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”nın 2 nömrəli əlavəsi ləğv edilmişdir.