

# Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti

## «Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl Qaydalar»ın təsdiq edilməsi haqqında

### Qərar № 72

*Bakı şəhəri, 11 mart 2014-cü il*

«Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə haqqında» Azərbaycan Respublikasının 2012-ci il 29 iyun tarixli 392-IVQ nömrəli Qanununun tətbiqi barədə» Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 4 sentyabr

tarixli 695 nömrəli Fərmanının 1.6.17-ci yarımbəndinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır**:

«Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl Qaydalar» təsdiq edilsin (əlavə olunur).

*Azərbaycan Respublikasının Baş naziri*

*Artur RASİ-ZADƏ*

«Azərbaycan» qəzetində dərc edilmişdir (16 mart 2014-cü il, № 56) («LegalActs» LLC).

«Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu»nda dərc edilmişdir ( 31 mart 2014-cü il, № 3, maddə 305) («LegalActs» LLC).

5 sentyabr 2014-cü il tarixli, 299 nömrəli; 19 noyabr 2015-ci il tarixli, 365 nömrəli; 20 oktyabr 2017-ci il tarixli, 461 nömrəli Qərarlara əsasən dəyişikliklərlə («LegalActs» LLC).

---

*Azərbaycan Respublikası  
Nazirlər Kabinetinin  
2014-cü il 11 mart tarixli  
72 nömrəli qərarı ilə  
təsdiq edilmişdir*

## Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl Qaydalar

1. Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə əsasən və «Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə haqqında» Azərbaycan Respublikasının 2012-ci il 29 iyun tarixli 392-IVQ nömrəli Qanununun tətbiqi barədə»

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 4 sentyabr tarixli 695 nömrəli Fərmanının 1.6.17-ci yarımbəndinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə hazırlanmışdır və ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl qaydaları müəyyən edir.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Divarın hündürlüyünə aşağıdakılar əlavə edilir:

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

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

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

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

10. Ara məsafələrinin hesablanması zamanı aşağıdakılar nəzərə alınmır:

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

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

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

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

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

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

14. Tikilib abadlaşdırılmış və bərpa olunan ərazilərdə ara məsafəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələbləri nəzərə alınmaqla, azaldılmasına yol verilir. *Bu 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 məqsədi ilə pəncərə boşluqları və ya digər boşluqlar açma bilməz.*

15. Torpaqlardan səmərəli istifadə məqsədi ilə tikinti obyektinin layihələndirilməsi zamanı layihəçilərin təklifi nəzərə alınmaqla, qarşılıqlı razılaşdırılma əsasında yanaşı sərhəddə obyektlərin tikintisi iki paralel və qapalı (boşluqları olmayan) divar və ya ortaq divar vasitəsilə həyata keçirilir.

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

17. Bina və qurğularla mühəndis-kommunikasiya təminatı obyektləri (qurğuları, xətləri), xüsusi təyinatlı avadanlıqlar, neft-qaz məhsulları saxlanılan çənlər, o cümlədən yanacaq doldurma məntəqələri və digər istehsal (istismar) təyinatlı obyektlər, həmçinin

müxtəlif növ meydançalar (idman, təsərrüfat və s.) arasında məsafələr şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinə dair normativ sənədlərlə tənzimlənir.

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

---

© «LegalActs» LLC