

<b>“Dövlət qeydiyyatına alınmışdır”</b> Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi Qeydiyyat N 2963 “26” fevral 2003-ci il	<b>“Təsdiq edirəm”</b> Azərbaycan Respublikası Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi Əmr N 21 “07” fevral 2003-ci il
Nazir _____ F.Məmmədov	Sədr _____ Ş.N.Həsənov

**Azərbaycan Respublikası ərazisində mənzil fondunun  
texniki cəhətdən saz halda saxlanması**

**QAYDALARI**

**I. Ümumi müddəalar.**

Bu qaydalar Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 21 dekabr 2001-ci il tarixli 606 nömrəli fərmanı ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikası Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi haqqında Əsasnaməyə əsasən hazırlanmışdır.

Respublika ərazisində yeni tikilən (əsaslı təmir olunan) yaşayış binalarının yerləşdirilməsi, təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri əsasında layihələndirilməsi və inşa edilməsi, həmçinin hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən aparılan yenidənqurma, genişləndirmə və digər tikinti-quraşdırma işləri Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 4 sentyabr 2000-ci il tarixli 160 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Təsdiq olunmuş şəhərsalma sənədləri üzrə yeni obyektlərin yerləşdirilməsi, bina və qurğularda yenidən planlaşdırma aparılması, mövcud şəhərsalma obyektlərində dəyişikliklər edilməsinin tərtibatçılarla və sənədləri təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşması Qaydaları”na və qüvvədə olan tikinti norma və qaydalarına uyğun olaraq yerinə yetirilir.

**II. Binanın ilkin layihə vəziyyəti**

1. Azərbaycan Respublikasında binaların ilkin layihə vəziyyətini pozmaqla onların yükdaşıyan konstruksiyalarının və bütövlükdə dayanıqlığının zəifləməsinə səbəb olan yenidənqurma, genişləndirmə və qeyri-qanuni tikinti işləri aparılmasına yol verməmək məqsədilə ölkə ərazisində mənzil fondunun texniki cəhətdən saz halda saxlanılmasını Azərbaycan Respublikası Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsinin müvafiq struktur bölməsi aşağıdakı qaydalara riayət olunmasına nəzarət etməklə təmin edir:

- Yeni tikilmiş və əsaslı təmir olunmuş binalara istismara qəbul komissiyalarında mənzil nəzarətçiləri birbaşa iştirak etməklə həmin binaların kəm-kəsirlə və qüsurlarla istifadəyə verilməsinin qarşısının alınmasını, uçot, icra və texniki sənədlərin dövlət komissiyasına, bundan sonra isə komissiyadan binaya xidmət edən təşkilata verilməsini;

- Yaşayış binalarında yerləşən mülki müdafiə sığınacaqlarının lazımi səviyyədə saxlanmasına və fəvqəladə hallar norma və qaydalarına düzgün riayət olunmasına, həmçinin zirzəmilərin icazəsiz, təyinatından kənar məqsədlər üçün istifadə olunmasına;

- Yaşayış binalarının ilkin layihə vəziyyətini pozmaqla onların yükdaşıyan konstruksiyalarını və bütövlükdə dayanıqlığın zəifləməsinə səbəb olan yenidənqurma, genişləndirmə və qeyri-qanuni tikinti işləri aparılmasına yol verilməməsinə;

- Mövcud yaşayış binalarında icazəsiz artırmaların tikilməsi, eyvanların genişləndirilməsi və yenidənqurulması, binaların əsas yükdaşıyan konstruksiyalarının - bünövrələrin, mərtəbəarası örtüklərin, yükdaşıyan divarların, arakəsmələrin sökülməsi və ya zəiflədilməsi, həmçinin qapı və pəncərə boşluqlarının əsassız olaraq açılması, əsaslı təmir əvəzinə icazəsiz olaraq yaşayış binalarında yenidənqurma və texniki yeniləşdirmə işlərinin aparılmasına əsas yükdaşıyan konstruksiyaların həllinin dəyişdirilməsinə, zirzəmi daxilində mühəndis kommunikasiya xətlərinin dəyişdirilməsi ilə əlaqədar olaraq onların dayanıqlığının və zəlzələyə qarşı davamlılığının azaldılması hallarına yol verilməməsinə;

- Qeyri-yaşayış sahələrinin mənzil sahələrinə və mənzil sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə çevrilməsi zamanı texniki tələblərə əməl olunmasına;

- Mənzil sahəsinin və xidməti mənzillərin düzgün istifadə edilməsinə;

- Yaşayış binalarının ümumi istifadəyə olan hissələri və mühəndis kommunikasiya xətlərinin saz vəziyyətdə saxlanmasına;

- Yaşayış binalarının xidməti ərazilərində qeyri-qanuni və ya şəhərsalma prinsiplərinə zidd tikililərin qarşısı alınması üçün tədbirlər görülməsinə;

- Vətəndaşlardan yaşayış fonduna xidmət edən təşkilatlara daxil olan şikayətlərə baxılmasına;

- Yaşayış binalarının xarici görkəminin pozulması ilə müşayiət olunan yenidənqurma və genişləndirmə işlərinin qarşısının alınmasına,

- Öz başına tikilən yaşayış yerləri, artırmalar barədə tədbirlər görülməsinə,

- Yaşayış fondunda dövlət uçotunun aparılmasına.

2. Yaşayış fondunun mənsubiyyəti, kəmiyyəti (faktiki vəziyyəti müəyyənləşdirilir), yaşayış fonduna daxil olan binaların (mənzillərin) texniki inventarlaşdırma yolu ilə saz vəziyyətdə olması, dayanıqlığı cari, əsaslı təmirə ehtiyac dərəcəsi müəyyənləşdirilir, müəyyən olunmuş qəzalı vəziyyətdə olan, sahibsiz evlər, özbaşına tikililər uçota alınaraq tədbirlər görmək üçün aidiyyəti orqanlara məlumat verilir.

3. Bu qaydalardan kənarlaşmalar aşkar olunduqda Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi onları aradan qaldırır. Bu mümkün olmadıqda qanunvericilik tələblərinə uyğun olaraq məhkəmə və ya inzibati qaydada məsələ qaldırır.

4. Yaşayış binalarında dəyişikliklərin aparılmasına aşağıdakı hallarda yol verilmir:

- Mövcud yaşayış binalarında aşağıdakı hallarda genişləndirmə, yenidənqurma və digər işlərin aparılmasına, mühəndis qurğularının yerləşdirilməsi və kommunikasiya üçün nəzərdə tutulmuş texniki mərtəbələrin (zirzəmilərdə, çardaqlarda və s.) başqa məqsədlər üçün istifadə edilməsinə, mərtəbəarası örtüklərdə yükdaşıyan rigel və ya tirlərin kənar çıxıntı hissələrinin ləğv edilməsinə və ya hündürlük boyu ölçülərin dəyişdirilməsinə, mənzillərin genişləndirilməsi məqsədi ilə yükdaşıyan divar və ya arakəsmələrin, panellərin sökülməsinə, həmçinin düyün hissələrində və onların yaxınlığında oyuqların açılmasına konsol tipli eyvanların əlavə yüklənməsinə;

- Zirzəmi divarları, tağları, daş konstruksiyaları olan qədim binalarda tağlar söküldükdə və ya dəyişdirildikdə, hündürlüyünü artırmaq üçün torpaq çıxarılaraq, döşəmənin mövcud səviyyədən aşağı salınmasına, zirzəmi nəzərdə tutulmayan binalarda zirzəmi yaradılmasına, zirzəmidə rezonans yarada biləcək dəzgah və qurğuların istifadə olunmasına;

- Memarlıq, tarixi və mədəni abidə sayılan yaşayış binalarının arxitektura görkəmini pozmaq, binanın mədəni, tarixi dəyərinə xələl gətirəcək dəyişikliklərin aparılmasına, yaşayış binalarının evakuasiya yolları olan sahələrinin bağlanması.

5. Yaşayış binalarında dəyişikliklərin aparılması ilə əlaqədar aşağıdakılar müəyyənləşdirilir.

- Dəyişikliklik aparılması nəzərdə tutulmuş yaşayış binalarında əvvəlcədən inventarlaşdırılaraq müayinə edilir, vizual və instrumental baxış keçirilir, əsaslıq dərəcəsi və əsas konstruksiyaları müəyyənləşdirilir, binanın ilkin layihə sənədləri nəzərdən keçirilir.

Müvafiq normalara uyğun ediləcək dəyişikliklərin sənədləri ilkin layihənin müəllifləri ilə razılaşdırılmalıdır.

- Bu qaydaların tələbləri hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən pozulmaqla aparılmış yenidənqurma və əsaslı təmir işləri Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi müvafiq strukturun rəsmi tapşırığı əsasında:

- İnşaat işləri dayandırılmalı və ya ləğv olunmalı;

- Təsdiq olunmuş layihə sənədlərinə əsasən hüquqi və fiziki şəxslərin öz vəsaiti hesabına ilkin vəziyyətdə qaytarılmalıdır.

- Digər hallarda isə aparılmış dəyişikliklər Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsinin Baş Dövlət Texniki İnterləşdirmə, Mülkiyyət Hüquqlarının Qeydiyyatı və Şəhərsalma Kadastrı İdarəsinin mütəxəssislərinin rəyləri əsasında bu idarə tərəfindən sənədləşdirilir.

- Görülmüş işlər barədə hər ilin yekununda Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsinə məlumat verilir.

### **III. Məsuliyyət**

Bu qaydaların tələblərini pozanlar qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyır.