



UOT 34:343.1 Cinayət mühakimə icraatı S. 97-106

HƏSƏN BABAYEV

*Naxçıvan Muxtar Respublikası Ədliyyə Nazirliyinin
Məhkəmə Ekspertizası Mərkəzinin Mühəndis-texniki
ekspertizası bölməsinin rəisi, kiçik ədliyyə müşaviri
E-mail: fikretoglu85@gmail.com
DOI: <https://doi.org/10.64498/MUOG3307>*

MÜASİR ŞƏHƏR MÜHİTİNİN FORMALAŞMASINDA ŞƏHƏRSALMA, MEMARLIQ VƏ MƏHKƏMƏ TİKİNTİ-TEXNİKİ EKSPERTİZASININ STRATEJİ ROLU

Açar sözlər: Şəhərsalma, memarlıq, normativ tələblər, ara məsafələri, hüquqi məsuliyyət, məhkəmə ekspertizası, dayanıqlı şəhər.

Keywords: Urban planning, architecture, normative requirements, building setbacks, legal liability, forensic expertise, sustainable city.

Anahtar kelimeler: Şehir planlama, mimarlık, normatif gereklilikler, yapı yaklaşma mesafeleri, hukuki sorumluluk, adli bilirkişilik, sürdürülebilir kent.

Ключевые слова: градостроительство, архитектура, нормативные требования, межстроевые расстояния, юридическая ответственность, судебная экспертиза, устойчивый город.

Müasir dövrdə şəhərsalma və memarlıq fəaliyyəti yalnız məkanların estetik təşkili ilə məhdudlaşmır, eyni zamanda cəmiyyətin sosial rifahının yüksəldilməsi, əhəlinin təhlükəsizliyinin təmin edilməsi və dayanıqlı inkişafın reallaşdırılması baxımından strateji əhəmiyyət kəsb edən fəaliyyət sahəsidir. Şəhər mühitinin planlaşdırılması və formalaşdırılması prosesində qəbul edilən qərarlar uzunmüddətli sosial, texniki və hüquqi nəticələr doğurduğundan, bu sahəyə elmi əsaslandırılmış və normativ tələblərə söykənən yanaşma zəruri hesab olunur.

Bu baxımdan cari ilin “Şəhərsalma və Memarlıq İli” elan olunması dövlətin şəhər mühitinin keyfiyyətinə, insan həyatının təhlükəsizliyinə və şəhərsalma proseslərinin sistemli şəkildə tənzimlənməsinə verdiyi xüsusi önəmin bariz göstəricisi kimi qiymətləndirilməlidir. Sözügedən təşəbbüs şəhər və yaşayış məntəqələrinin planlaşdırılmasına kompleks yanaşmanın gücləndirilməsini, memarlıq fəaliyyətində peşəkarlıq və məsuliyyət meyarlarının daha da yüksəldilməsini hədəfləyir. Bu yanaşma yalnız yeni tikinti layihələrinin icrası ilə məhdudlaşmır, eyni zamanda mövcud şəhər mühitinin funksionallıq, təhlükəsizlik və hüquqi tənzimləmə baxımından yenidən dəyərləndirilməsini aktuallaşdırır.

Dövlət siyasətində şəhərsalmanın strateji rolu xüsusilə sürətli urbanizasiya, əhali sıxlığının artması və mühəndis-infrastruktur sistemlərinin

mürəkkəbləşməsi fonunda daha da aktuallaşmışdır. Planlaşdırılmamış və normativ tələblərə cavab verməyən tikinti fəaliyyəti sonradan ara məsafələrinin pozulması, hündürlük və sıxlıq əmsalı normalarına əməl olunmaması kimi problemlərə yol açır. Bu sahədə fundamental baza kimi hələ 1994-cü ildə qəbul edilmiş “Azərbaycan Respublikasının Dövlət tikinti normativ sənədləri sisteminin Əsas müddəaları (Konsepsiyası)” çıxış edir [4, s.12–15; 7, s.25] Mühəndis kommunikasiya sistemlərinin yüklənməsi və şəhər mühitində funksional disbalans kimi problemlərə yol açır. Bu cür pozuntular isə təkcə texniki çatışmazlıq deyil, həm də hüquqi mübahisələrin və məhkəmə çəkişmələrində zəruri biliyə ehtiyac olan ekspertiza tədqiqatlarının predmetinə çevrilən ciddi risk faktorları kimi meydana çıxır.

Mövzunun aktuallığı son illərdə şəhərsalma normalarının pozulması ilə bağlı məhkəmə çəkişmələrinin və məhkəmə-tikinti texniki ekspertiza tədqiqatlarının sayının artması ilə də şərtlənir. Təcrübə göstərir ki, layihələndirmə və icazələndirmə mərhələsində yol verilən normativ uyğunsuzluqlar sonradan istismar problemlərinə, hüquqi məsuliyyətin yaranmasına və şəhər mühitinin keyfiyyətinin aşağı düşməsinə səbəb olur. Bu baxımdan şəhərsalma fəaliyyətinə preventiv yanaşma, yəni risklərin ilkin mərhələdə normativ əsaslarla qarşısının alınması üçün xüsusi əhəmiyyət daşıyır.

“Şəhərsalma və Memarlıq İli” çərçivəsində aparılan elmi müzakirələr və konseptual yanaşma



lar şəhər mühitinin yalnız mövcud tələblərə deyil, gələcək nəsillərin təhlükəsiz və sağlam yaşayış ehtiyaclarına cavab verən şəkildə formalaşdırılmasına xidmət etməlidir. Bu məqalədə şəhərsalma və memarlığın tarixi və müasir inkişaf xətti, normativ tələblərin tətbiqi, hüquqi məsuliyyət mexanizmləri və məhkəmə ekspertizası ilə qarşılıqlı əlaqəsi elmi-praktik baxımdan təhlil edilərək mövzunun aktual problemlərinə kompleks yanaşma təqdim olunur.

Şəhərsalma və memarlığın tarixi–müasir inkişaf xətti

Keçmişdən bu günə şəhər mühitinin formalaşması şəhərsalma və memarlığın tarixi insan cəmiyyətinin təşəkkülü və inkişafı ilə ayrılmaz şəkildə bağlıdır. İlk şəhər tipli yaşayış məskənləri müdafiə, iqtisadi fəaliyyət və sosial təşkilatlanma ehtiyaclarından irəli gələrək formalaşmışdır. Qədim dövrlərdə şəhərlərin planlaşdırılmasında əsas prioritetlər müdafiə qabiliyyəti, su mənbələrinə yaxınlıq və ticarət yollarına çıxış olmuşdur. Bu mərhələdə şəhərsalma daha çox təbii-coğrafi amillərə və praktiki ehtiyaclarla əsaslanırdı, memarlıq isə funksionallıqla yanaşı, ictimai güc və mədəni dəyərlərin simvolu kimi çıxış edirdi.

Antik dövrdə şəhərsalma artıq müəyyən planlı prinsiplərə əsaslanmağa başlamış, küçə şəbəkəsi, ictimai meydanlar və inzibati binalar şəhər strukturunun ayrılmaz elementlərinə çevrilmişdir. Orta əsrlərdə isə şəhərlər əsasən istehkam xarakterli olub, sıx və qeyri-bərabər planlaşma ilə seçilirdi. Bu dövrdə təhlükəsizlik prioritet olsa da, mühəndis-texniki hesablamaların məhdudluğu şəhər mühitində sanitariya, yanğın və struktur dayanıqlığı ilə bağlı ciddi problemlər yaratmışdır.

Sənaye inqilabı şəhərsalma tarixində dönüş nöqtəsi kimi qiymətləndirilə bilər. Kütləvi istehsal, sürətli urbanizasiya və əhəlinin şəhərlərə axını nəticəsində şəhər planlaşdırılması artıq spontan deyil, normativ əsaslı və funksional zonalaşma prinsipləri üzərində qurulmağa başlamışdır. Yaşayış, istehsal və ictimai zonaların ayrılması, nəqliyyat infrastrukturunun inkişafı və mühəndis-kommunikasiya sistemlərinin tətbiqi müasir şəhərsalmanın əsaslarını formalaşdırmışdır. Bu mərhələdə memarlıq həlli təkcə estetik ifadə vasitəsi deyil, eyni zamanda texniki və sosial problemlərin həll alətinə çevrilmişdir.

Müasir şəhərlərdə sıxlıq, funksionallıq və təhlükəsizlik müasir dövrdə şəhərsalma və memarlıq yeni və daha mürəkkəb çağırışlarla üz-üzədir. Əhali sıxlığının artması, məhdud ərazi resursları, iqlim dəyişiklikləri və texnoloji inkişaf şəhər mühitinə

yanaşmanı köklü şəkildə dəyişmişdir. Bu gün şəhərsalmanın əsas vəzifəsi təkcə yaşayış sahələrinin artırılması deyil, sıxlıq, funksionallıq və təhlükəsizlik arasında rəşional tarazlığın təmin edilməsidir.



Fotoşəkil 1. Bakı şəhərinin 2000-2008-ci və 2026-cı illərdə “Google Earth” tərəfindən qeydə alınan ortofoto görüntüsü

Əhəli sıxlığının düzgün tənzimlənməməsi şəhər mühitində bir sıra texniki və sosial risklər yaradır. Həddindən artıq sıx tikinti nəqliyyat infrastrukturunun yüklənməsinə, fəvqəladə hallarda evakuasiya imkanlarının məhdudlaşmasına, yanğın və seysmik təhlükələrin artmasına səbəb olur. Bu baxımdan müasir şəhərsalma memarlıq həllərinin yalnız torpaqdan maksimum istifadə prinsipinə deyil, təhlükəsiz və davamlı istifadə konsepsiyasına əsaslanmasını tələb edir. Funksional zonalaşma, açıq və ictimai məkanların qorunması, mühəndis kommunikasiya sistemlərinin layihə gücünə uyğun hesablanması bu yanaşmanın əsas elementlərindəndir.

Funksionallıq anlayışı müasir şəhərsalmada çoxölçürlü xarakter daşıyır. Şəhər yalnız məskunlaşmaq üçün deyil, işləmək, istirahət etmək, sosial və mədəni fəaliyyət göstərmək üçün nəzərdə tutulan mürəkkəb mexanizmdir. Bu mexanizmin səmərəli işləməsi memarlıq və mühəndis həllərinin bir-biri ilə uzlaşmasından asılıdır. Layihələndirmə mərhələsində funksional əlaqələrin düzgün qurulmaması sonradan istismar problemlərinə, texniki nasazlıqlara və hüquqi mübahisələrə yol açır.

Təhlükəsizlik isə müasir şəhərsalmanın əsas meyarlarından biri kimi çıxış edir. Yanğın təhlükəsizliyi, seysmik davamlılıq, konstruktiv dayanıqlıq və mühəndis kommunikasiya sistemlərinin etibarlılığı memarlıq konsepsiyasının ayrılmaz hissəsi olmalıdır. Təcrübə göstərir ki, təhlükəsizlik tələbləri layihələndirmə mərhələsində lazımi səviyyədə nəzərə alınmadıqda, sonradan bu çatışmazlıqların aradan qaldırılması həm texniki, həm də hüquqi baxımdan son dərəcə mürəkkəb və bəhə başa gə



lir. Məhz bu səbəbdən müasir şəhərsalma memarlıq estetikası ilə texniki təhlükəsizlik arasında balansı təmin etməyi əsas prinsip kimi qəbul edir.

Beləliklə, tarixi inkişaf xəttinin təhlili müasir normativ mexanizmlərin mahiyyətini daha aydın göstərir ki, şəhər mühiti heç vaxt statik olmamış, daim dəyişən sosial, texniki və hüquqi tələblərə uyğun transformasiya etmişdir. Müasir mərhələdə isə bu transformasiya daha məsuliyyətli və elmi əsaslandırılmış yanaşma tələb edir ki, bu da şəhərsalma üzrə normativ-planlaşdırma həlləri uzunmüddətli nəticələrinin əvvəlcədən proqnozlaşdırılmasını və qiymətləndirilməsini zəruri edir.

Memarlıq üzrə normativ-planlaşdırma və şəhərsalma normaları

Müasir şəhər mühitinin formalaşmasında şəhərsalma üzrə normativ-planlaşdırma həlləri yalnız estetik və funksional məqsədlərə xidmət etməməli, eyni zamanda şəhərsalma normaları ilə ciddi şəkildə uzlaşdırılmalıdır. Şəhər və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması zamanı AzDTN 2.6-1 normaları əsas götürülür [3, s.12].

Tikili hündürlüyü və torpaqdan istifadənin normativ tələbləri (tikinti sıxlığı, tikinti əmsalı) müasir şəhər mühitinin formalaşmasında şəhərsalma üzrə normativ-planlaşdırma həlləri yalnız estetik və funksional məqsədlərə xidmət etməməli, eyni zamanda şəhərsalma normaları ilə ciddi şəkildə uzlaşdırılmalıdır. Tikililərin hündürlüyü, sahə üzrə yerləşdirilməsi və torpaqdan istifadə intensivliyi şəhər mühitinin məkan balansını müəyyən edən əsas parametrlərdir. Bu parametrlər şəhərsalma sənədlərində - baş planlarda, ərazi planlaşdırma layihələrində və detallı planlarda - normativ şəkildə təsbit olunur və layihələndirmə zamanı dəyişdirilə bilməz əsas şərtlər kimi çıxış edir.

Tikili hündürlüyünün normativ həddən artıq artırılması şəhər panoramasının pozulmasına, günəş işığı və havalandırma rejiminin zəifləməsinə, həmçinin mövcud infrastrukturun yüklənməsinə səbəb olur. Xüsusilə sıx yaşayış zonalarında hündürlük parametrlərinin düzgün müəyyən edilməməsi şəhər mühitində vizual diskomfort, sosial gərginlik və hüquqi mübahisələr doğuran amillərdən biridir. Bu baxımdan memarlıq həllərinin torpaqdan istifadənin məqsədli təyinatına və şəhərsalma sənədlərində nəzərdə tutulmuş parametrlərə uyğunluğu əsas prinsip kimi qəbul edilməlidir.

Tikililər arasında saxlanılmalı olan ara məsafələri şəhərsalma normalarının ən həssas və praktikada tez-tez pozulan tələblərindən biridir. Bu məsafələr

“Tikintilər üçün sahə həddləri daxilində ara məsafələri ilə bağlı müfəssəl Qaydalar” (AR NK-nın 72 nömrəli Qərarı) ilə tənzimlənir [2, s.3–5]. Ara məsafələrinin normativlərə uyğun saxlanılmaması nəticəsində evlərin, tikililərin yanğın təhlükəsizliyi, sağlam sanitar-epidemioloji, insolyasiya və təbii işıqlandırma şəraitinin təmin edilməsi əsaslı şəkildə zəifləyir, vizual məxfilik pozulur və qonşu tikililər arasında mübahisəli vəziyyətlər yaranır. Xüsusilə, Bakı şəhəri kimi yüksək sıxlıqlı urbanizasiya şəraitində bu problem daha qabarıq şəkildə özünü göstərir. Təcrübə göstərir ki, layihələndirmə mərhələsində normativ ara məsafələri ya düzgün hesablanmır, ya da memarlıq həlləri ilə süni şəkildə kompensasiya olunmağa çalışılır ki, bu da sonradan ekspertiza rəyində uyğunsuzluq kimi qiymətləndirilir.

Xüsusilə, Bakı şəhəri və ətraf ərazilərdə (məsələn, Xırdalan) sıxlıq problemi daha qabarıqdır. Layihələndirmə zamanı binaların tipinə görə aşağıdakı normativ sənədlərə istinad edilməlidir:

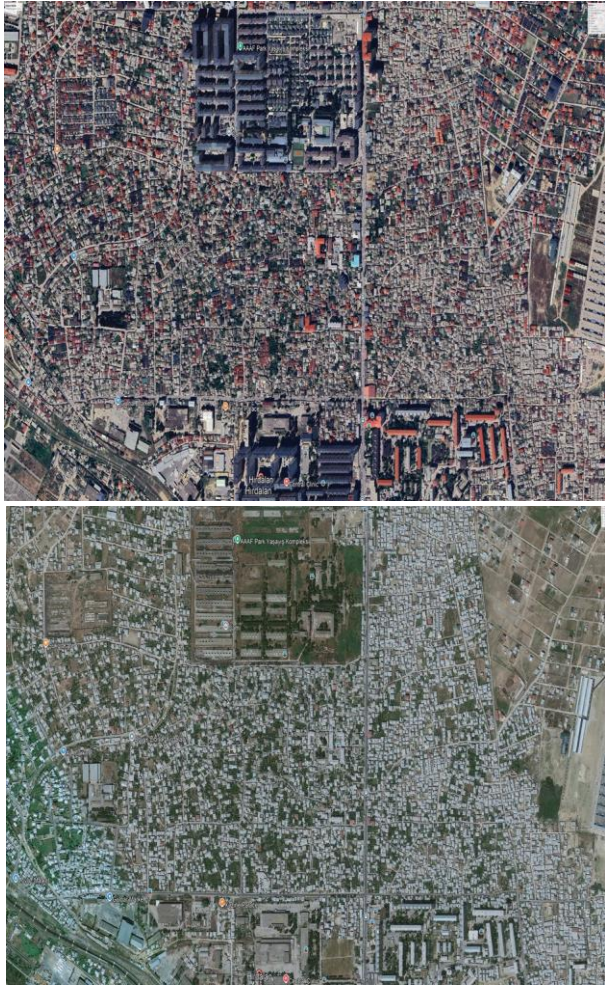
Fərdi yaşayış evləri üçün: AzDTN 2.7-3 [5s,3–8];



Çoxmənzilli yaşayış binaları üçün: AzDTN 2.7-2 [6s,10–14].

Fotoşəkil 2. Bakı şəhərinin Abşeron rayonunun mərkəzində yerləşən Xırdalan şəhərinin yerləşməsi zamanı şəhərsalma normalarının pozulması





Fotoşəkil 3. Bakı şəhərinin Abşeron rayonu-
nun mərkəzində yerləşən Xırdalan şəhərinin 2010-
2025-ci illərdə “Google Earth” tərəfindən qeydə
alınan artım dinamikasının ortofoto görüntüsü

Funksional zonalaşma və açıq məkanların qorun-
ması şəhərsalma normaları funksional zonalaşma
prinsipinə əsaslanır və yaşayış, ictimai, kommersiya
və rekreasiya zonalarının bir-biri ilə harmonik
əlaqəsini nəzərdə tutur. Şəhərsalma sənədləri üzrə
icbari qərarlar bu zonalaşma prinsiplərinə uyğun
olmaması şəhər mühitində nizamsızlıq və istismar
problemləri yaradır. Xüsusilə, açıq və ümumi istifa-
dəli məkanların tikinti ilə daraldılması şəhərsalma
baxımından ciddi normativ pozuntu hesab olunur.
Açıq sahələrin qorunması təkcə estetik və sosial
funksiya daşıyır, eyni zamanda şəhərin nəfəs al-
masını təmin edən əsas elementlərdən biridir. Nor-
mativ tələblərə zidd olaraq bu sahələrin azaldılması
şəhər mühitində sıxlıq problemini dərinləşdirir və
uzunmüddətli perspektivdə yaşayış keyfiyyətini
aşağı salır.

Layihələndirmədə normativ səhvlərin nəticələri
layihələndirmə mərhələsində şəhərsalma normala-
rına əməl olunmaması ilkin mərhələdə nəzərə çarp-
maya bilər, lakin istismar dövründə ciddi hüquqi və

texniki problemlərə səbəb olur. Ara məsafələrinin,
hündürlük parametrlərinin və torpaqdan istifadə
əmsallarının normativdən kənara çıxması tikilinin
qanuniliyini sual altına alır və onun hüquqi statusu-
na birbaşa təsir göstərir.

Bu cür hallarda memarlıq həlləri artıq yaradıcı-
lıq məhsulu kimi deyil, normativ uyğunsuzluq oby-
ekti kimi qiymətləndirilir. Nəticədə layihə müəllifi
və sifarişçi arasında məsuliyyət bölgüsü məsələsi
aktuallaşır və məhkəmə mübahisəsində qərarların
təminlənməsində məhkəmə ekspertizası rəyinin
alınmasına ehtiyac yaranır.

Ekspertiza praktikasından ümumi müşahidələr
məhkəmə-tikinti texniki ekspertizası təcrübəsinin
təhlilində göstərir ki, tədqiqat predmeti olan mülki
mübahisələrin əhəmiyyətli hissəsi bilavasitə şəhər-
salma normalarının pozulması ilə bağlıdır. Bu cür
mübahisələr əsasən tikililərin yerləşmə planının
təsdiq edilmiş şəhərsalma sənədlərinə uyğun ol-
maması, qonşu obyektlərlə (evlərlə, tikililərlə) ara
məsafələrinin normativ tələblərə cavab verməməsi,
hündürlük və sıxlıq əmsalları məhdudiyyətlərinin
pozulması kimi hallarla əlaqədar yaranır. Eksperti-
za prosesində qeyd olunan amillər tikilinin hüquqi
statusunun və istismar təhlükəsizliyinin qiymətlən-
dirilməsində əsas meyarlar kimi çıxış edir.

Ekspertizanın təyini zamanı aparılan araşdırma-
lar göstərir ki, bir çox hallarda layihə sənədlərində
qüvvədə olan normativ aktlara və şəhərsalma tələb-
lərinə formal şəkildə istinad edilsə də, faktiki tikinti
icrası həmin tələblərə uyğun həyata keçirilmir. La-
yihə ilə mövcud vəziyyət arasında yaranan bu uy-
ğunsuzluq ekspert rəyində normativ pozuntu kimi
qiymətləndirilir və hüquqi mübahisələrin əsasını
təşkil edir. Xüsusilə, ara məsafələrinin azaldılması,
tikinti konturunun icazə verilən sərhədlərdən kəna-
ra çıxması və funksional zonalaşma prinsiplərinin
pozulması ekspertiza praktikasında tez-tez rast gə-
linən hallardandır.

Təcrübə göstərir ki, şəhərsalma normalarının po-
zulması yalnız texniki çatışmazlıq kimi deyil, eyni
zamanda hüquqi məsuliyyət yaradan hal kimi qiymə-
tləndirilir. Ekspert rəyində müəyyən edilən nor-
mativ uyğunsuzluqlar sonradan tikintinin qanunsuz
hesab edilməsi, yenidən planlaşdırma və ya sökün-
tə ilə bağlı qərarların qəbul edilməsinə səbəb ola
 bilər. Bu isə şəhər mühitində hüquqi qeyri-müəy-
yənlilik yaradır və mülki münasibətlərin sabitliyinə
mənfi təsir göstərir.

Ekspertiza praktikasının ümumi nəticələri onu



göstərir ki, memarlıq və şəhərsalma qərarlarının normativ əsaslandırılması şəhər mühitinin hüquqi sabitliyinin və sosial təhlükəsizliyinin təmin edilməsində həlledici rol oynayır. Layihələndirmə mərhələsində şəhərsalma tələblərinin elmi və normativ əsaslarla nəzərə alınması sonradan yaranan mübahisələrin qarşısının alınmasında effektiv preventiv mexanizm kimi çıxış edir. Bu baxımdan məhkəmə tikinti-texniki ekspertizası şəhərsalma fəaliyyətinin keyfiyyətinə obyektiv qiymət verən və normativ intizamın formalaşmasına töhfə verən mühüm insti-tusional alət hesab olunur.

Şəhərsalma normaları və hüquqi tənzimləmə sistemi

Şəhərsalma normaları müasir hüquqi tənzimləmə sistemində yalnız texniki göstəricilər məcmusu deyil, ictimai və fərdi maraqlar arasında tarazlığı təmin edən məcburi hüquqi mexanizmdir. Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə əsasən, şəhərsalma fəaliyyəti torpaqdan istifadə və tikinti proseslərinin hüquqi əsaslarla həyata keçirilməsini təmin etməlidir [1, s. 45–52]. Məcəllənin tələblərinə riayət edilməməsi layihənin hüquqi qüvvəsini şübhə altına alır.

Məcəllənin müvafiq müddəalarına görə, şəhərsalma normaları torpaq sahələrinin istifadəsi zamanı mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsinin sərhədlərini müəyyən edir. Bu baxımdan tikinti fəaliyyəti sahibkarlıq azadlığının təzahürü olsa da, həmin azadlıq şəhərsalma normaları ilə məhdudlaşdırılır və bu məhdudiyyət ictimai maraqların üstünlüyü prinsipinə əsaslanır. Beləliklə, şəhərsalma normaları hüquqi baxımdan mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılmasının legitim forması kimi çıxış edir.

Normativ tələblər tikililərin yerləşdirilməsi, tikinti sıxlığı, hündürlük göstəriciləri, ara məsafələri və funksional təyinat üzrə konkret hüquqi çərçivə yaradır. Bu çərçivədən kənara çıxmaq texniki uyğunsuzluq deyil, şəhərsalma qanunvericiliyinin pozulması kimi qiymətləndirilir və hüquqi məsuliyyət yaradır.

Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin sistemli rolu Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi şəhərsalma prosesinin bütün mərhələlərini - planlaşdırma, layihələndirmə, tikinti və istismarı - vahid hüquqi sistem daxilində əlaqələndirir. Məcəllə şəhərsalma sənədlərinin iyerarxiyasını müəyyən edərək normativ ardıcılıq prinsipini təsbit edir. Bu ardıcılıq çərçivəsində baş planlar, ərazi

planlaşdırılması sənədləri, detallı planlar və layihə sənədləri bir-biri ilə hüquqi bağlılıq təşkil edir.

Məcəllənin müvafiq maddələrində qeyd olunur ki, hər bir layihə həlli yuxarı səviyyəli şəhərsalma sənədlərinə uyğun olmalı, həmin sənədlərin tələblərindən kənara çıxmamalıdır. Bu tələblərə riayət edilməməsi layihənin hüquqi qüvvəsini şübhə altına alır və sonradan aparılan məhkəmə mübahisələrində təyin edilən məhkəmə-tikinti texniki ekspertizası zamanı normativ uyğunsuzluq kimi qiymətləndirilir.

Ara məsafələrinin normativ əsaslar və hüquqi nəticələri

Tikililər arasında ara məsafələrinin normativləşdirilməsi şəhərsalma hüququnun ən mühüm və praktik tətbiq sahələrindən biridir. Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin müvafiq müddəalarına əsasən, tikililərin yerləşdirilməsi zamanı qonşu torpaq sahələrinin hüquqları, sanitariya-gigiyenik tələblər və yaşayış mühitinin keyfiyyəti nəzərə alınmalıdır.

Məcəllənin şəhərsalma fəaliyyətinə dair maddələrində aşağıdakı əsas prinsiplər təsbit edilir:

- tikililərin qonşu obyektlərdən normativ ara məsafələrinə riayət edilməsi;
- yaşayış və qeyri-yasayış obyektləri arasında funksional uyğunluğun təmin olunması;
- torpaq sahələrinin həddindən artıq sıx istifadəsinin qarşısının alınması;
- qonşuluq hüquqlarının pozulmaması.

Ara məsafələri ilə bağlı normaların pozulması hallarında hüquqi mübahisələr əsasən tikinti işləri başa çatdıqdan sonra meydana çıxır. Bu isə onu göstərir ki, layihələndirmə mərhələsində normativlər formal şəkildə nəzərə alınsa da, faktiki icra zamanı bu tələblər pozulur. Nəticədə ara məsafələri şəhərsalma mübahisəsinin əsas predmetinə çevrilir və məhkəmə baxışı zamanı ekspertiza rəyinin həlledici rolu ortaya çıxır.

Mübahisələrə qiymət verilməsi zamanı ekspertiza təcrübəsi göstərir ki, ara məsafələrinin normadan az olması yalnız şəhərsalma normalarının pozulması deyil, eyni zamanda mülki hüquqların məhdudlaşdırılması kimi qiymətləndirilir. Bu isə hüquqi məsuliyyətin yaranmasına, bəzi hallarda isə tikilinin yenidən planlaşdırılması və ya söküntüsü ilə bağlı qərarların qəbul edilməsinə səbəb olur.

Dövlət nəzarəti və normativ intizamın təmin edilməsi

Şəhərsalma sahəsində dövlət nəzarəti normativ



tələblərin icrasını təmin edən əsas hüquqi mexanizmdir. Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə əsasən, dövlət orqanları şəhərsalma sənədlərinin icrasına nəzarət etməli və normativ pozuntuların qarşısını vaxtında almalıdır.

Lakin praktikada rast gəlinən əsas problemlərdən biri normativ tələblərin əksər hallarda yalnız sənədlər səviyyəsində yoxlanılması, faktiki tikinti icrasının isə lazımi səviyyədə nəzarətdə saxlanılmamasıdır. Layihə sənədlərində ara məsafələri və digər normativ göstəricilərin formal şəkildə əks etdirilməsi, göstərir ki, tikinti prosesində bu göstəricilərə əməl olunmaması sonradan ciddi hüquqi risklərin yaranmasına səbəb olur. Bu risklər obyektin istismar mərhələsində aşkar edilir və artıq geri dönməsi mümkün olmayan hüquqi nəticələrlə müşayiət olunur. Bu baxımdan normativ intizamın təmin edilməsi şəhərsalma fəaliyyətinin əsas şərtlərindən biri kimi göstərilir və preventiv nəzarət mexanizmlərinin gücləndirilməsini zəruri edir.

Şəhərsalma normalarının məhkəmə tikinti-texniki ekspertiza praktikasında tətbiqi

Məhkəmə-tikinti texniki ekspertizası şəhərsalma normalarının nəzəri səviyyədən real hüquqi müstəviyə keçdiyi əsas tətbiq mexanizmi kimi çıxış edir. Ekspertiza təcrübəsi göstərir ki, tədqiqat predmeti olan mülki mübahisələrin əhəmiyyətli hissəsi bilavasitə şəhərsalma normalarının (ara məsafələri, hündürlük və sıxlıq) pozulması ilə bağlıdır. Şəhərsalma normaları normativ aktlarda ümumi və abstrakt tələblər formasında müəyyən edilsə də, onların konkret tikinti obyektinə münasibətdə hüquqi məzmun kəsb etməsi məhz ekspertiza vasitəsilə mümkün olur.

Ekspertiza prosesi şəhərsalma sənədləri ilə faktiki vəziyyət arasında uyğunluğu müəyyən etməklə normativlərin yalnız tövsiyə xarakteri daşmadığını, hüquqi nəticələr doğuran məcburi tələblər olduğunu sübut edir. Bu baxımdan ekspertiza şəhərsalma hüququnun “təfsir və tətbiq mərhələsi” funksiyasını yerinə yetirir.

Ekspert təcrübəsi zamanı tikilinin yerləşmə həlli, qonşu obyektlərlə ara məsafələri, torpaq sahəsinin hüquqi təyinatı, hündürlük parametrləri və təsdiq edilmiş planlaşdırma sənədlərinə uyğunluğu kompleks şəkildə təhlil olunur. Bu yanaşma memarlıq həllini subyektiv estetik meyarlarla deyil, obyektiv normativ uyğunluq prizmasından qiymətləndirməyə imkan verir.

Ekspert rəyinin hüquqi əhəmiyyəti və sübut qüvvəsi

Məhkəmə-tikinti texniki ekspertinin rəyi şəhərsalma mübahisələrində mühüm sübut vasitəsi olmaqla yanaşı, hüquqi qiymətləndirmənin formalaşmasında həlledici rol oynayır. Məhkəmə praktikasında ekspert rəyi, bir qayda olaraq, tikinti obyektinin qanunauyğunluğu və ya normativ pozuntu faktının müəyyən edilməsi üçün əsas istinad mənbəyi kimi qəbul edilir.

Ekspert rəyinin hüquqi əhəmiyyəti onun yalnız texniki ölçmə vasitələri deyil, həm də normativ aktların tətbiqinə əsaslanması ilə şərtlənir. Bu baxımdan ekspert tikinti obyektinin fiziki parametrlərini hüquqi çərçivəyə daxil edərək normativ nəticə çıxarır. Beləliklə, ekspertiza texniki məlumatı hüquqi nəticəyə çevirən körpü rolunu oynayır.

Şəhərsalma sənədləri üzrə icbari qərarlar hüquqi dəyəri onların normativ əsaslandırılmasından birbaşa asılıdır. Praktikada tez-tez rast gəlinən yanaşmalardan biri layihə sənədlərinin müvafiq qurumlar tərəfindən təsdiqlənmiş olmasının tikintinin hüquqi təhlükəsizliyini təmin etməsi barədə yanlış təsəvvürdür. Lakin ekspertiza göstərir ki, layihənin təsdiqi faktı, faktiki icra zamanı yol verilən normativ uyğunsuzluqları (məsələn, AzDTN tələblərinin pozulmasını) sığortalamır.

Əsas hüquqi meyar layihə sənədlərində nəzərdə tutulmuş həllərin faktiki icra zamanı şəhərsalma normalarına uyğunluğudur. Layihə ilə icra arasındakı fərq ekspertiza zamanı aşkar edildikdə memarlıq həlli hüquqi baxımdan müdafiəsiz vəziyyətə düşür. Bu isə memarlıq fəaliyyətinin yalnız yaradıcılıq deyil, eyni zamanda ciddi hüquqi məsuliyyət daşıyan peşə fəaliyyəti olduğunu bir daha təsdiq edir.

Bu baxımdan memarlıq keyfiyyəti yalnız forma, kompozisiya və funksionallıqla deyil, normativ əsaslılıq və hüquqi uyğunluqla ölçülməlidir. Normativ tələblərə zidd memarlıq həlli şəhər mühitində hüquqi risk mənbəyinə çevrilir və sonradan mübahisələrin yaranmasına zəmin yaradır.

Preventiv ekspertiza yanaşmasının əhəmiyyəti şəhərsalma sahəsində preventiv ekspertiza yanaşması normativ pozuntuların baş verməzdən əvvəl aşkar edilməsinə imkan verən effektiv mexanizm kimi qiymətləndirilir.

Layihələndirmə mərhələsində aparılan ekspertiza ara məsafələrinin, hündürlük məhdudiyyətlərinin, tikinti sıxlığı eləcə də tikinti əmsalı olan normativ göstəricilərinin və torpaqdan istifadə əmsallarının normativ tələblərə uyğunluğunu əvvəlcədən müəyyən etməyə şərait yaradır. Pre-



ventiv yanaşma həm dövlət orqanları, həm sifarişçi, həm də layihə müəllifi üçün hüquqi və iqtisadi riskləri əhəmiyyətli dərəcədə azaldır. Eyni zamanda şəhər mühitində sonradan yaranan məhkəmə çəkişmələrinin və sosial narazılıqların qarşısının alınmasına xidmət edir.

Beləliklə, məhkəmə predmetinin əsas amili olan məhkəmə-tikinti ekspertizası yalnız mövcud mübahisələrin həlli vasitəsi deyil, həm də şəhərsalma intizamının qorunmasına və dayanıqlı şəhər mühitinin formalaşdırılmasına yönəlmiş preventiv hüquqi alət kimi çıxış edir.

Gələcək perspektivlər: normativə əsaslanan şəhər mühiti

Urbanistik dayanıqlığın təmin olunmasında normativ çərçivələrin rolu müasir şəhərsalmada yalnız yeni tikililərin inşası ilə deyil, mövcud şəhər mühitinin hüquqi, funksional və sosial baxımdan balanslaşdırılması ilə xarakterizə olunur. Dayanıqlı şəhər modeli anlayışı ilk növbədə normativ intizamın təmin olunmasını tələb edir. Bu modeldə memarlıq azadlığı normativ çərçivə daxilində reallaşır və şəhər mühiti uzunmüddətli perspektivdə təhlükəsiz, funksional və hüquqi baxımdan stabil olur.

Normativlərə əsaslanan şəhərsalma yanaşması torpaq resurslarından səmərəli istifadəyə, tikililər arasında yanğın təhlükəsizliyi, sağlam sanitar-epidemioloji, insolyasiya və təbii işıqlandırma şəraitinin təmin edilməsi məqsədi ilə ara məsafələrinin qorunmasına və funksional zonaların qarşılıqlı təsirinin optimallaşdırılmasına imkan verir. Bu, şəhərin yalnız fiziki strukturunu deyil, eyni zamanda sosial münasibətlər sistemini də tənzimləyən mexanizm kimi çıxış edir.

Rəqəmsal planlaşdırma və normativlərin avtomatlaşdırılması prinsipi son illərdə müasir şəhərsalmada rəqəmsal texnologiyaların, xüsusilə "BIM" (Building Information Modeling - tikinti obyektinin fiziki və funksional xüsusiyyətlərini əks etdirən, layihələndirmə, icra və istismar mərhələlərini əhatə edən integrasiya olunmuş rəqəmsal informasiya modelidir) sistemlərinin tətbiqi normativlərin icrasına yeni keyfiyyət qazandırır. Bu texnologiyalar ara məsafələri və hündürlük limitlərini layihələndirmə mərhələsində avtomatik yoxlamağa və riskləri minimuma endirməyə imkan verir.

Bu yanaşma normativ pozuntuların sonradan deyil, ilkin mərhələdə aşkar olunmasına şərait yaradır. Nəticədə həm layihə müəllifi, həm nəzarət orqanları, həm də gələcək istismarçılar üçün hüquqi risk-

lər əhəmiyyətli dərəcədə azalır. Rəqəmsal planlaşdırma normativlərin subyektiv şərhini minimuma endirərək obyektiv və ölçülə bilən qiymətləndirmə mexanizmi yaradır.

Elektron icazə sistemləri və normativ şəffaflıq elektron icazə mexanizmlərinin tətbiqi şəhərsalma prosesində normativ şəffaflığın artırılmasına xidmət edir. Layihələrin elektron mühitdə təqdim olunması və yoxlanılması normativ tələblərin izlənilməsini sistemli hala gətirir. Bu sistemlər vasitəsilə layihə parametrləri avtomatik şəkildə normativ baza ilə müqayisə olunur və uyğunsuzluqlar erkən mərhələdə müəyyən edilir. Belə mexanizmlər şəhərsalma intizamının yalnız nəzarət yolu ilə deyil, prosesin öz daxilində təmin olunmasına imkan verir. Normativlər artıq sonradan tətbiq edilən məhdudiyyət deyil, layihənin ayrılmaz tərkib hissəsinə çevrilir.

Memar və mühəndislərin sosial-hüquqi məsuliyyəti müasir şəhərsalma mühitində xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Bu gün memar və mühəndis yalnız texniki mütəxəssis deyil, eyni zamanda qəbul etdiyi qərarlarla ictimai maraqlara təsir göstərən məsul subyekt kimi çıxış edir. Layihələndirmə mərhələsində qəbul edilən hər bir qərar şəhər mühitində uzunmüddətli sosial və hüquqi nəticələr doğurur. Bu baxımdan normativ tələblərə əməl olunması təkcə texniki zərurət deyil, həm də peşə etikasına da birbaşa əlaqəli məsələdir.

Memarlıq qərarlarının normativ əsaslandırılma- dan məhrum olması yalnız texniki səhv kimi deyil, eyni zamanda ictimai maraqlara zidd davranış kimi qiymətləndirilə bilər. Məhkəmə-tikinti texniki ekspertizası praktikası göstərir ki, normativ məsuliyyətin lazımi səviyyədə dərk edilməməsi sonradan həm hüquqi mübahisələrin yaranmasına, həm də peşə nüfuzunun zəifləməsinə səbəb olur.

Aparılan kompleks təhlillər və elmi-praktik araşdırmalar göstərir ki, şəhərsalma normalarının layihələndirmə mərhələsində düzgün tətbiqi sonradan yaranan mürəkkəb hüquqi mübahisələrin və zaman aparan ekspertiza proseslərinin qarşısını alan ən effektiv preventiv mexanizmdir. Şəhərsalma qanunvericiliyinin və AzDTN standartlarının tələbləri yalnız texniki xarakter daşımır, onlar həm də mülkiyyət hüquqlarının qorunması və vətəndaşların təhlükəsiz yaşayış mühitinin təminatı üçün hüquqi zəmanət rolunu oynayır.

Məhkəmə-tikinti texniki ekspertizası isə bu normativlərin real şəhər mühitində tətbiqinin obyektiv, şəffaf və elmi əsaslarla qiymətləndirilməsini təmin



edən mühüm institusional alət kimi çıxış edir. Ekspertiza fəaliyyəti faktiki tikinti parametrləri ilə normativ tələblər arasındakı uyğunsuzluqları aşkar etməklə, şəhərsalma intizamının bərpasına və ədalət mühakiməsinin effektivliyinə xidmət edir.

Nəticə etibarilə, şəhərsalma və memarlıq fəaliyyətinə dar texniki çərçivədən deyil, geniş normativ-hüquqi prizma ilə yanaşmaq müasir şəhər mühitinin keyfiyyətini, estetik görünüşünü və da-

yanıqlılığını müəyyən edən əsas meyar kimi qəbul edilməlidir. Unutmaq olmaz ki, şəhərsalma yalnız bina inşa etmək prosesi deyil; bu, hüquqi nizam, ictimai tarazlıq və sosial ədalət üzərində gələcək cəmiyyəti qurmaq missiyasıdır. Müasir Bakının və digər sürətlə inkişaf edən yaşayış məntəqələrimizin (regionlarımızın) gələcək siması məhz bu gün atılan normativ addımlardan asılı olacaqdır.

Ədəbiyyat siyahısı

1. “Ara məsafəsi ilə bağlı müfəssəl Qaydalar”, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 11.03.2014-cü il tarixli 72 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir.
2. AzDTN 2.3-1 “Seysmik rayonlarda tikinti” – Seysmik təsirlərə görə layihələndirmə normaları, nəşr 01 fevral 2010.
3. AzDTN 2.6-1 “Dövlət Şəhərsalma Norma və Qaydaları. Şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması”, Azərbaycan Respublikası Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin Kollegiyasının 13 iyun 2016-cı il tarixli 03 № Qərarı ilə təsdiq edilmişdir.
4. AzDTN 2.7-2 “Yaşayış binaları. Layihələndirmə normaları”, Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi, Bakı, 2021.
5. AzDTN 2.7-3 “Fərdi yaşayış evləri. Layihələndirmə normaları”, Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi, Bakı, 2023.
6. “Azərbaycan Respublikasının Dövlət tikinti normativ sənədləri sisteminin Əsas müddəaları (Konsepsiyası)”, Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi, Bakı, 1994.
7. Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi.
8. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi.
9. Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi, Qanun № 392-IVQ, 29 iyun 2012.
10. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi.
11. Məmmədov M.N. Məhkəmə tikinti-texniki ekspertizasının metodoloji və metodiki əsasları, Bakı, 2000.
12. “Tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi Qaydaları”, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 17 noyabr 2014-cü il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir.
13. “Yanğın təhlükəsizliyi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu.
14. Azərbaycan Respublikasının Ədliyyə Nazirliyi – Normativ hüquqi aktların rəsmi elektron bazası: <https://e-qanun.az>
15. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi – Şəhərsalma normativləri və tikinti qaydaları: <https://arxkom.gov.az>
16. Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi – Tikinti təhlükəsizliyi və yanğın normaları: <https://fhn.gov.az>
17. Nazirlər Kabineti – Qərarlar və tikinti sahəsinə dair normativ sənədlər: <https://cabmin.gov.az>
18. Azərbaycan Standartlaşdırma İnstitutu – Tikinti norma və standartları: <https://azstand.gov.az>
19. Dövlət Statistika Komitəsi – Şəhərsalma və tikinti sahəsi üzrə statistik məlumatlar: <https://stat.gov.az>
20. Beynəlxalq tikinti və şəhərsalma standartları (ISO Building Standards): <https://www.iso.org>

X Ü L A S Ə

Məqalədə müasir urbanizasiya proseslərinin aktual çağırışları kontekstində şəhərsalma və memarlıq fəaliyyətinin dövlət siyasətindəki strateji rolu, normativ tənzimləmə mexanizmləri və onların texniki-hüquqi nəticələri kompleks şəkildə tədqiq edilmişdir. Tədqiqat işində şəhər mühitinin dayanıqlı inkişafı prizmasından ara məsafələri, tikinti sıxlığı və hündürlük reqlamentlərinin tətbiqi problemlərinə xüsusi diqqət ye



tirilmişdir. Məqalənin elmi yeniliyi şəhərsalma normalarının pozulması hallarının məhkəmə-tikinti texniki ekspertizası çərçivəsində analiz edilməsi və bu sahədə yaranan hüquqi kolliziyaların həlli yollarının göstərilməsidir. Aparılan təhlillər nəticəsində əsaslandırılmışdır ki, layihələndirmə mərhələsində normativ tələblərə ciddi riayət olunması yalnız texniki zərurət deyil, həm də gələcək hüquqi mübahisələrin qarşısını alan əsas preventiv mexanizmdir.

THE STRATEGIC ROLE OF URBAN PLANNING, ARCHITECTURE, AND FORENSIC CONSTRUCTION EXPERTISE IN SHAPING THE MODERN URBAN ENVIRONMENT

HASAN BABAYEV

*Head of the Engineering and
Technical Forensics Department
Forensic Science Centre of
the Ministry of Justice of the
Nakhchivan Autonomous Republic*

S U M M A R Y

The article presents a comprehensive study of the strategic role of urban planning and architecture in state policy, regulatory mechanisms, and their technical-legal implications in the context of contemporary urbanization challenges. Special attention is paid to the application of regulatory requirements on building setbacks, construction density, and height limitations from the perspective of sustainable urban development. The scientific novelty of the study lies in the analysis of violations of urban planning standards within the framework of forensic construction-technical expertise and the identification of solutions to legal conflicts arising in this field. The analysis substantiates that strict adherence to normative requirements at the design stage is not only a technical necessity but also a key preventive mechanism for avoiding future legal disputes.

MODERN KENTSEL ÇEVRENİN OLUŞTURULMASINDA ŞEHİR PLANLAMASI, MİMARLIK VE ADLİ YAPI TEKNİK BİLİRKİŞİLİĞİNİN STRATEJİK ROLÜ

HASAN BABAYEV

*Nahçıvan Özerk Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı
Adli Ekspertiz Merkezinin Mühendislik ve
Teknik Bilirkişilik Dairesi Başkanı*

Ö Z E T

Makale, modern kentleşme süreçlerinin güncel zorlukları bağlamında şehir planlama ve mimarlık faaliyetlerinin devlet politikasındaki stratejik rolünü, normatif düzenleme mekanizmalarını ve bunların teknik-hukuki sonuçlarını kapsamlı şekilde incelemektedir. Çalışmada, kentsel çevrenin sürdürülebilir gelişimi perspektifinden yapı yaklaşma mesafeleri, yapılaşma yoğunluğu ve yükseklik düzenlemelerinin uygulanmasına ilişkin sorunlara özel önem verilmiştir. Makalenin bilimsel yeniliği, şehircilik normlarının ihlali vakalarının adli inşaat-teknik bilirkişilik çerçevesinde analiz edilmesi ve bu alanda ortaya çıkan hukuki ihtilafların çözüm yollarının ortaya konulmasıdır. Yapılan analizler sonucunda, proje aşamasında normatif gerekliliklere sıkı şekilde uyulmasının yalnızca teknik bir zorunluluk değil, aynı zamanda gelecekte doğabilecek hukuki uyuşmazlıkları önleyen temel bir önleyici mekanizma olduğu gerekçelendirilmiştir.



СТРАТЕГИЧЕСКАЯ РОЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В ФОРМИРОВАНИИ СОВРЕМЕННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

ХАСАН БАБАЕВ

*Начальник отдела Инженерно-технических
экспертиз Центра Судебной Экспертизы
Министерства Юстиции
Нахчыванской Автономной Республики*

Р Е З Ю М Е

В статье комплексно исследована стратегическая роль градостроительной и архитектурной деятельности в государственной политике в контексте актуальных вызовов современных процессов урбанизации, а также механизмы нормативного регулирования и их технико-правовые последствия. В рамках исследования с позиции устойчивого развития городской среды особое внимание уделено проблемам применения нормативов расстояний между зданиями, плотности застройки и высотных регламентов. Научная новизна статьи заключается в анализе нарушений градостроительных норм в рамках судебной строительно-технической экспертизы и в определении путей разрешения возникающих в данной сфере правовых коллизий. По результатам проведенного анализа обосновано, что строгое соблюдение нормативных требований на стадии проектирования является не только технической необходимостью, но и важнейшим превентивным механизмом предотвращения будущих правовых споров.

*Rəyçi: Texniki təhlükəsizlik ekspertizası
şöbəsinin rəisi,
texnika elmləri üzrə fəlsəfə doktoru
Adil Ağalarov
Təqdim edən: H. Babayev
Daxil olma tarixi: 16.02.2026
Təkrar işlənmə tarixi: göndərilməyib.
Çapa imzalanma tarixi: 12.05.2026*