

ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

ԳԼՈՒԽ I

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետությունում քաղաքաշինական գործունեության հիմնադրույթները և կարգավորում այդ գործունեության հետ կապված հարաբերությունները:

Հոդված 2. Քաղաքաշինությունը Հայաստանի Հանրապետությունում

Քաղաքաշինությունը Հայաստանի Հանրապետությունում կենսագործունեության համար քարենպաստ տարածական միջավայրի ստեղծման կամ փոփոխման նպատակով պետության, ֆիզիկական,

իրավաբանական անձանց ներդրումներին համախումբ է, որն ընդգրկում է՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության, նրավարչատարածքային միավորների և դրանց բաղկացուցիչ մասերի սոցիալ-տնտեսական զարգացման համալիր ծրագրերի, տարաբնակեցման համակարգերի ձևավորման,

տարածքների կայուն զարգացման և դրանց նպատակային օգտագործման ուղղությունների և գերակայությունների,

արտադրական կարողությունների տեղաբաշխման, ինժեներատրանսպորտային և այլ ենթակառուցվածքների կազմակերպման, կանխատեսման, ծրագրման և նախագծման բոլոր տեսակները.

բ) շենքերի, շինությունների և նախագծման շինարարության, վերակառուցման (ներառյալ՝ քանդման), վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման, ինչպես նաև տարածքների քարե կարգման բոլոր տեսակները.

գ) շենքերի, շինությունների շահագործումը՝ իրավականակտերի, քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան:

(2-րդ հոդված ընդփոխ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, լրաց., իսկ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)

Հոդված 3. Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները

Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտներ են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության տարածքը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային միավորների տարածքները.

գ) Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերը, դրանց առանձին թաղամասերը և գոտիները, ինչպես նաև հերթափոխային, արշավախմբային, պաշտպանական նշանակության, մաքսային սպասարկման, այգեգործական, ամառանոցային և այլ գործառնական տարածքները.

դ) արդյունաբերական, ագրոարդյունաբերական, հիդրոտեխնիկական, էներգետիկ, գիտատեխնիկական համալիրները և հանգույցները.

ե) քաղաքաշինական, ճարտարապետական, լանդշաֆտային համալիրները, հանգստի և ժամանցի գոտիները, առողջավայրերը, ջրատարածքները, արգելոցները, հատուկ պահպանության գոտիները, դրանց համակարգերը և բաղկացուցիչ մասերը.

զ) առանձին հողակտորները, շենքերը, շինությունները, պատմության և նշակույթի անշարժ հուշարձանները.

է) ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքները.

ը) քաղաքաշինական փաստաթղթերը:

Մույն հոդվածի «ա»-«է»

կետերում նշված օբյեկտների սահմանները որոշվում են փոփոխվում են օրենքով սահմանված կարգով:

*(3-րդ հոդվածը փոփ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)*

Հոդված 4. Քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտները

Քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտներ են Հայաստանի Հանրապետությունը, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, Հայաստանի Հանրապետության նոտարեր կրթաֆիզիկական և իրավաբանական անձինք, քաղաքացիություն չունեցող անձինք, ինչպես նաև օտարերկրյա պետություններն ու միջազգային կազմակերպությունները, որոնք կարող են հանդես գալ որպես քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցներ (կառուցապատողներ, քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողներ, շինարարություն իրականացնողներ, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողություն իրականացնողներ և այլն):

Քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտների իրավունքներն ու պարտականությունները սահմանվում են օրենքով:

*(4-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)*

## ԳԼՈՒԽ II

### ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐՈՒՄ

Հոդված 5. Քաղաքաշինության բնագավառում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավագործությունները

*(5-րդ հոդվածն ու ժրկորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)*

## ԳԼՈՒԽ III

Հոդված 6. Կառուցապատողի իրավունքները և պարտականությունները

Անշարժ գույքի սեփականատերի հանդիսացող կամ այն փոփոխելու իրավունքով ժտված օգտագործողը քաղաքաշինական գործունեությունի ընդհանուր անվտանգության և կառուցապատող (այսուհետ՝ կառուցապատող):

Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտի սեփականատերն իրեն պատկանող օբյեկտը կարող է օգտագործել միայն ստանդարտ կային շինարարության: Սեփականատերն ապահովում է քաղաքաշինական օբյեկտի շահագործման տրակական վիճակը նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան:

Կառուցապատողներն իրավունք ունեն՝

ա)

հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի համապատասխան ընտրել քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները, որոշել ներդրումներ չափերը,

պայմանագրային հիմունքներով ներգրավել օբյեկտի քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողներին և շինարարություն իրականացնողներին:

բ) քաղաքաշինական փաստաթղթերում կատարել փոփոխություններ՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի,

տեխնիկական պայմանների, հեղինակային իրավունքի նորմերը պահպանելու պայմանով՝ այն պիսիաշխատանքներ իրականացնելու համար, որոնք սույն օրենքի 23 հոդվածի համաձայն, չեն պահանջում շինարարության թույլտվություն:

գ) իրենց իրավունքները սահմանված կարգով փոխանցել այլ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց:

դ) դատական կարգով գանգատար կել քաղաքաշինության բնագավառում իրենց իրավունքները սահմանափակող գործողությունները:

Կառուցապատողները պարտավոր են՝

ա) կառուցապատում իրականացնել օրենքով սահմանված կարգով՝

հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծի համապատասխան, շինարարության թույլտվության հիման վրա:

բ) մինչև շինարարություն սկսելը,

ինչպես նաև շինարարության ընթացքում համաձայնության գալ կառուցապատման հետևանքով վնասներ կրող սուբյեկտներին հետ՝

հասցվել իր վնասների փոխհատուցման վերաբերյալ:

գ) քաղաքաշինական գործունեություն (բացառությամբ սույն օրենքի 23

հոդվածով սահմանված շինարարության թույլտվություն չպահանջող աշխատանքների)

իրականացնել բացառապես հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերի համապատասխան:

դ) քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու համար ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք, այդ թվում՝

ինժեներական ենթակառուցվածքների նախագծման տեխնիկական պայմաններ ստանալ տեղական ինքնակառավարման համապատասխան արմիններից:

ե) (կետում ժըկոբրել է 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

զ) ապահովել իրենց քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննությունը՝

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանված կարգով:

Նախագծային փաստաթղթերը մշակողը կարող է դրանք ներկայացնել համապատասխան լիցենզիա ունեցող անձի փորձաքննությանը, եթե այդպիսի պայմանն ախատեսված է նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով:

Օբյեկտի փորձաքննության վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջների նչ հակասելու դեպքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած տեխնիկապետաչբարդ նվիրաբաժավ օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությունը, կառուցապատողի նքաղաքաշինական փաստաթղթերը մշակողի փոխադարձ համաձայնությամբ, կարող է փոխարինվել նախագծի թողարկող աշխատանքների պատասխանատու կապալառուի երաշխավորության պայմանագրով՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության ներմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջների նախագծի համապատասխանության վերաբերյալ: Քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակմանը մասնակցած նախագծային կազմակերպությունները կամ անձինք չեն կարող կատարել կամ ներգրավվել իրենց մշակած նախագծերի փորձաքննությանը:

ե) ապահովել քաղաքաշինական նախագծային փաստաթղթերի շահագրգիռ կողմերի հետ համաձայնեցումը՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով:

ը) պահպանել հեղինակային իրավունքի նորմերը, ապահովել քաղաքաշինական օբյեկտի նախագծի գործնական իրականացմանը նթացքում հեղինակային հսկողությունը՝ օրենքով սահմանված կարգով, եթե նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով այլ բանախատեսված չէ:

Նախագծի գործնական իրականացմանը նթացքում հեղինակի մասնակցության կանոնները սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

թ) ապահովել քաղաքաշինական օբյեկտների շինարարության նորակիտեխնիկական հսկողությունը՝ օրենքով սահմանված կարգով:

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջների նչ հակասելու դեպքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած՝ տեխնիկապետաչբարդ օբյեկտների շինարարության նորակիտեխնիկական հսկողությունը կառուցապատողի նշինարարություն իրականացնողի փոխադարձ համաձայնությամբ կարող է փոխարինվել շինարարական աշխատանքների պատասխանատու կապալառուի երաշխավորության պայմանագրով՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության, հաստատված նախագծի ներմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջների նշինարարական աշխատանքների համապատասխանության վերաբերյալ:

ժ)

կառուցապատումն ավարտելու վաղ քաղաքաշինական գործունեության համար շենքերի կառուցվածքների շինարարության ստողության նորմերով հաշվարկված ու շինարարության թույլտվության մբ սահմանված ժամկետներում նապահովել ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործման փաստագրումը:

Սույն հոդվածով նախատեսված պարտականությունները չեն առաջանում, եթե իրականացվող քաղաքաշինական գործունեությունը չի պահանջում շինարարության թույլտվություն՝ համաձայն սույն օրենքի 23 հոդվածի: (6-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, փոփ., լրաց., խմբ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

Հոդված 7. Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների սեփականատերերի իրավունքները կարտականությունները

(7-րդ հոդվածն ու ժրկորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)

Հոդված 8. Քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների իրավունքները և պարտականությունները

Քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների հեղինակային իրավունքները սահմանվում են «Հեղինակային իրավունքի և հարակից իրավունքների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով ներկայացված կանոնադրությամբ:

Քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողները պարտավոր են օրենքով նախատեսված դեպքերում ունենալ համապատասխան գործունեության իրավունքի լիցենզիա, կատարել քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման առաջադրանքների և քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջները:

(8-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)

Հոդված 9. Շինարարություն իրականացնողների իրավունքները և պարտականությունները

Շինարարություն իրականացնողներն իրավունք ունեն`

ա) հրաժարվել կառուցապատող իտրամադրած շինանյութերը, շինվածքները, կոնստրուկցիաները և ինժեներական սարքավորումներն օգտագործելուց, եթե դրանք չեն համապատասխանում գործող ստանդարտների և կամ նորմատիվ պահանջներին.

բ)

ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերում նորմատիվ բնույթի նախատումների հայտնաբերելիս դադարեցնել շինարարական աշխատանքները և պահանջել նախագծային փաստաթղթերի այլընտրանքային փորձաքննություն:

Շինարարություն իրականացնողները պարտավոր են`

ա) ունենալ համապատասխան գործունեության իրավունքի լիցենզիա.

բ) շինարարության ընթացքում պահպանել հաստատված նախագծի, նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջները.

գ) սեփական միջոցներով վերացնել պայմանագրով նախատեսված ժամկետում (բայց ոչ ուշ, քան շինարարության ավարտական ակտը ձևակերպելու օրվան ից մեկ տարվա ընթացքում) հայտնաբերված թերությունները, եթե դրանք առաջացել են շինարարության ընթացքում իրենց թույլ տված խախտումների հետևանքով:

#### ԳԼՈՒԽ IV

### ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ

Հոդված 10. Քաղաքաշինության բնագավառում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության իրավասությունը

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը քաղաքաշինության բնագավառում`

ա) ապահովում է պետական քաղաքականության իրականացումը.

բ) սահմանում է քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման և հաստատման կարգերը.

գ) հաստատում է բնագավառի քաղաքաշինական ստարածքային զարգացման հանրապետական նմարգային պետական ծրագրերը.

դ) հաստատում է օրենքի 17-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ա» և «բ» կետերով սահմանված, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրական ակտերով նախատեսված դեպքերում՝ նաև այլ քաղաքաշինական փաստաթղթերը:

ե) մշակում է քաղաքաշինական գործունեության տնտեսական խրախուսման քաղաքականությունը և իրականացնում է իր լիազորությունների շրջանակներում:

զ) ապահովում է հաշմանդամների համար բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի և կառույցների մատչելիության, տրանսպորտային ենթակառուցվածքների օբյեկտների ցանարգելօգտվելու՝ օրենքից բխող պահանջների իրականացումը:

է) իրականացնում է օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ:  
(10-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ., լրաց. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)

Հոդված 10<sup>1</sup>. Քաղաքաշինության բնագավառում կառավարման պետական լիազորված մարմնի իրավասությունը

Քաղաքաշինության բնագավառի կառավարման պետական լիազորված մարմինը՝

ա) մշակում է քաղաքաշինության բնագավառում պետական քաղաքականության հիմնադրույթները, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քննարկման ներկայացնում պետական ծրագրերի նախագծեր, որոնց հաստատումից հետո իր լիազորությունների շրջանակներում վերահսկում է դրանց իրականացումը:

բ) մշակում և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քննարկման ներկայացնում բնագավառի զարգացումն ապահովող և գործունեությունը կարգավորող օրենքների և իրավական այլ ակտերի նախագծեր:

գ) օրենքով սահմանված կարգով ընդունում և հաշվառում է քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերը (բացի ազգային ստանդարտներից):

դ) ապահովում է օրենքի 17-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ա»-«բ» կետերով սահմանված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակումը և այդ նախագծերի հաստատումից հետո՝ դրանց իրականացման վերահսկողությունը:

ե) մշակում և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քննարկման ներկայացնում քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների առանձնացման և գործունեության կարգի վերաբերյալ առաջարկություններ:

զ) իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքի քաղաքաշինական կադաստրի վարումն և կադաստրային ամփոփումը, քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը:

է) օրենքով սահմանված կարգով իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քաղաքաշինական գործունեության պետական տեսչական վերահսկողությունը:

ը) օրենքով սահմանված կարգով իրականացնում է քաղաքաշինական գործունեության լիցենզավորումը:  
թ) ապահովում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքների բնակավայրերի կայուն զարգացման ազմավարության մշակումը:

ժ)

օրենքով նշյալ ստանիշանրապետության կառավարության կողմից իրեն վերապահված լիազորություններ շրջանակներում իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության հողային պաշարներին պետական կառավարումը.

ժա)

ապահովում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քաղաքաշինության բնագավառի գիտական և գիտատեխնիկական պետական պատասխաններ գրեթե մշակումը, տեխնիկական քաղաքականության վարումը և այդ աշխատանքներին համակարգումը.

ժբ) մասնակցում է հանրապետության սոցիալ-տնտեսական և տարածքային զարգացման,

ինչպես նաև ճյուղային պետական պատասխաններ գրեթե մշակմանը՝ քաղաքաշինության բնագավառին առնչվող մասով.

ժգ) իրականացնում է օրենսդրական ակտերով սահմանված այլ լիազորություններ:

(10<sup>1</sup> հոդված ըխմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)

Հոդված 10<sup>2</sup>. Քաղաքաշինության բնագավառում պետական կառավարման տարածքային մարմիններին իրավասությունները

Քաղաքաշինության բնագավառում պետական կառավարման տարածքային մարմիններին իրավասությունները սահմանվում են սույն օրենքով, այլ օրենքներով և իրավական ակտերով:

(10<sup>2</sup> հոդված ըխմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)

(Գլուխ ըխմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)

## ԳԼՈՒԽ V

### ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՐՄԱՆ ԿԱՌՈՒՄՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԻՐԱՎԱՍՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հոդված 11. Քաղաքաշինության բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմիններին իրավասությունը

Քաղաքաշինության բնագավառում Հայաստանի Հանրապետության տեղական ինքնակառավարման մարմիններին իրավասությունը սահմանվում է «Տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, սույն այլ օրենքներով:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են ընդունել համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրությունը, որը, ելնելով տեղական առանձնահատկություններից, չհակասելով Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծի և տարածքների գոտիավորման պահանջներին,

սահմանում է քաղաքաշինական պատասխաններով հողօգտագործման և կառուցապատման կանոնները տվյալ համայնքում:

(մասնուժրկորցրել է 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)

(11-րդ հոդված ըխմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

## ԳԼՈՒԽ VI

### ՀԱՍԱՐԱԿԱՅՆ ՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆԸ

Հոդված 12. Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման ըհասարակայնության մասնակցությանն ապատակները

Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման ըհասարակայնության մասնակցությանն ապատակներ են՝

ա) պետության, հասարակության և քաղաքացիների շահերի փոխհամաձայնեցումը.

բ) հրապարակայնության ապահովումը, բացի օրենքով սահմանված դեպքերից.

գ) քաղաքաշինական ծրագրերի նախագծերի լավագույն լուծումների ընտրությանն օժանդակելը:

Հոդված 13. Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման ընթացքում հասարակայնության ներկայացուցիչներին իրավունքները

Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման ընթացքում հասարակայնության ներկայացուցիչներին իրավունքներ են՝

ա) ստանալ ստույգ տեղեկությունների և ցկենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին.

բ) մինչև հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերի նախագծերի հաստատումը՝ մասնակցել դրանց քննարկումներին, ներկայացնել իրավական նորմատիվակտերով հիմնավորված դիտողություններ, առաջարկություններ, այլ ընտրանքային նախագծեր և ծրագրեր.

գ) հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերը նախագծերը սեփական միջոցներով ենթարկել անկախ փորձաքննության.

դ)

դատական կարգով գանգատարկել պետական կառավարմանն տեղական ինքնակառավարման մարմինների և պաշտոնատարան ձևացրածողությունները:

Տարածքային կառավարմանն տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտավոր են ապահովել քաղաքաշինական գործունեության իրականացման ըհասարակայնության ներկայացուցիչներին մասնակցությունը:

Հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերի նախագծերի քննարկման ընտրող մեքի ընդունման ըհասարակայնության ներկայացուցիչներին մասնակցության կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Հոդված 14. Կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին իրազեկելը

Տարածքային կառավարմանն տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտավոր են զանգվածային լրատվության միջոցներում հրապարակումներով, հասարակական քննարկումներով,

ծրագրերի նախագծերի ցուցադրման միջոցառումներով իրազեկել ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կենսագործունեության միջավայրի, տարածքի գոտևորման և քաղաքաշինական նախատեսվող այլ փոփոխությունների մասին:

(14-րդ հոդվածը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)

Հոդված 14<sup>1</sup>. Տարածքների գոտիավորման սկզբունքները

Տարածքների գոտիավորումը (այսուհետ՝ գոտիավորում) սահմանում է համայնքի կամ դրա առանձին հատվածների տարածքների, հողամասերի կազմի և շարժառիթի ոգտագործման պարտադիր պահանջները, դրանց իրավական ռեժիմին, նպատակային ու գործառնական նշանակությանը, թույլատրված ոգտագործումների համապատասխան:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջները տարածվում են անշարժ գույքի բոլոր բեկտներին վրան պահպանում են իրենց ու ժըսեփականատերերի կամ ոգտագործողներին փոփոխման նդեպքում:

Պետական նհամայնքային սեփականության հողամասերի օտարումը և ոգտագործման տրամադրումը, հասարակության կամ պետական կարիքների համար գույքի օտարումը, ինչպես նհան հողամասերի կառուցապատումը, ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքում, շինարարության նքանդման թույլտվություններում քաղաքաշինական սահմանափակումներին սերվիտուտներին կալարտադիր պահանջներին սահմանում նիրականացվում են գոտիավորմամբ սահմանված նորմերի հիման վրա՝ հողամասերին պատակային ու գործառնական նշանակությանը, դրանց ոգտագործման իրավական ռեժիմին թույլատրված ոգտագործումներին (կառուցապատումներին) համապատասխան:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջներին հակասող քաղաքաշինական գործունեությունն արգելվում է:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջներին չհամապատասխանող անշարժ գույքի օբյեկտներին կատմամբ քաղաքաշինական գործունեություն կարող է իրականացվել միայն այն նդեպքում, երբ դրա արդյունքում նվազում կամ վերանում է այդան համապատասխանությունը:

(14<sup>1</sup> հոդվածը ըլրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, խմբ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

Հոդված 14<sup>2</sup>. Գոտիավորման տեսակները

Գոտիավորում նիրականացվում է հիմնական (բազային) և օժանդակ գոտիներին առանձնացման սկզբունքով:

Հիմնական են համարվում՝

ա) գոտիավորումը՝ ըստ հողերին պատակային նշանակության.

բ) գոտիավորումը՝ ըստ քաղաքաշինական, բնապահպանական, պատմամշակութային, գյուղատնտեսական, ինժեներատերկրաբանական և այլ բնույթի սահմանափակումների:

Օժանդակ են համարվում՝

ա) գոտիավորումը՝ ըստ գործառնական նշանակության, հողատեսքերին թույլատրված ոգտագործումների՝ գոտու տարածքի ընդհանուր մակերեսին կատմամբ դրանց սահմանային չափաբաժինների ամրագրմամբ.

բ) ծավալատարածական գոտիավորումը՝ ըստ կառուցապատման չափորոշիչների, որոնք սահմանում են կառուցապատման բնույթն ու ոգտագործման աստիճանն արտահայտող համակողմանի ճեղքանիշներ (կառուցապատման խտություն, շենքերի ու շինությունների բարձրություն, կառուցապատված, կանաչապատմակերեսների հարաբերակցություն և այլն)՝ տվյալ գոտու տարածքի համար թույլատրելի չափաբաժիններով:

Հիմնական (բազային)

գոտիավորմամբ սահմանված պահանջները չեն կարող հակասել քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով սահմանված պահանջներին,

հատուկ պահպանվող տարածքների, հատուկ նշանակություն ունեցող տարածքների, անտառային ու ջրային հողերի օգտագործման ռեժիմներին, այլն պատկանող նշանակություն ունեցող տարածքների օգտագործման սահմանափակումներին:

Օժանդակ գոտի ավորման քառասուն վաճառահան ջնդերը չեն կարող հակասել համայնքների (բնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերով սահմանված հիմնական (բազային) գոտի ավորման պահանջներին:  
(14<sup>2</sup> հողվածքային լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ., լրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

Հոդված 14<sup>3</sup>. Քաղաքաշինական գործունեության կանոնակարգումը համայնքի վարչական սահմաններում  
(Վերնագիրը լրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

1.

Համայնքի վարչական սահմաններում քաղաքաշինական գործունեությունը կանոնակարգվում է սույն օրենքով սայլ օրենքներով պարտադիր մշակման ենթակա քաղաքաշինական ծրագրային երկու փաստաթղթերով՝ համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծով և քաղաքաշինական գոտի ավորման նախագծով:

2. Համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը (այսուհետ՝ գլխավոր հատակագիծ)

համայնքի տարածական զարգացման հիմնադրույթներն ամրագրող ռազմավարական բնույթի փաստաթուղթ է, որը հիմնական (բազային) գոտի ավորման քառասուն վաճառահան ջնդերում քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտի հանդիսացող հողերին պատկանող ծրագրային նշանակությունը, դրանց օգտագործման ռեժիմներն ու պարտադիր պահանջները, ինչպես նաև տարածքների կառուցապատման առաջնահերթ, միջնաժամկետ հեռանկարային փուլերը՝ քաղաքաշինական պատկերով հող օգտագործումը կանոնակարգելու նարդյունավետ կառավարումն ապահովելու նպատակով:

3.

Գլխավոր հատակագծով տարածքային տեսություն կառուցապատման փաստացի վիճակի վերլուծության և համալիր գնահատականի հիման վրա սահմանվում են համայնքի տարածական զարգացման հիմնական ուղղությունները, ամրագրվում են սոցիալական, մշակութային, արդյունաբերական, գյուղատնտեսական, բնապահպանական, ինժեներական և տրանսպորտային ենթակառուցվածքների տեղադրման ու զարգացման փոխկապակցված լուծումները, ինչպես նաև բնական և տեխնածին վտանգավոր երևույթներից տարածքի պաշտպանության, քաղաքացիական պաշտպանության, լանդշաֆտների, բնական ու պատմամշակութային ժառանգության պահպանման միջոցառումները՝ պաշարների կայուն և արդյունավետ օգտագործման պայմանների պարտադիր ապահովմամբ:

4. Հայաստանի Հանրապետության գյուղական համայնքների համար մշակվում է պարզեցված գլխավոր հատակագիծ,

որը սահմանում է նվազագույն պարտադիր պահանջներ՝ մարդկանց անվտանգության, շենքերի, շինությունների, ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքների կայունության ու երաշխավորված ապահովման, քաղաքաշինական բնական միջավայրերի միջնաերդաշնակության ապահովման համար:

5. Համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը (այդ թվում՝ վերջիններիս կազմում մշակվող՝

հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները և նախագծման առաջադրանքը) համայնքի ղեկավարին երկայացման քառասուն վաճառահան ջնդերի ավագանին:

6.

Մինչև համայնքի ավագանու հաստատմանը ներկայացնելը համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը և նախագծման առաջադր

անքնեղենթակա են դրանց մշակմանն առնչվող պետական կառավարման մարմինների հետ համաձայնեցման (այսուհետ՝ շահագրգիռ մարմիններ)՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանաձև կարգով:

7.

Համայնքների քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակմանն աջակցելու կործրնթացի արդյունավետությունը քարտեզագրելու նպատակով քաղաքաշինության ոլորտի պետական կառավարման լիազորված մարմնում ստեղծվում է համայնքների քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակման աշխատանքները համակարգող միջգերատեսչական հանձնաժողով (այսուհետ՝ միջգերատեսչական հանձնաժողով)՝ պետական կառավարման շահագրգիռ մարմինների ներգրավմամբ: Միջգերատեսչական հանձնաժողովն ապահովում է քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի կազմում ներառված դրույթների համապատասխանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանն այլ իրավական ակտերի պահանջներին՝ պետական կառավարման շահագրգիռ մարմինների կանոնադրական նպատակներին նխնդիրների առնչվող մասով:

8.

Համայնքների քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը նդրանցն ախազծման առաջադրանքները համայնքի ղեկավարին երկայացմամբ քննարկվում են հանձնաժողովի նիստում նկարող են հաստատվել համայնքի ավագանու կողմից միայն միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության առկայության դեպքում: Առանց միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը (կամ) դրանց փոփոխություններն առաջին չեն:

9. Համայնքի ավագանին, հաստատելով գլխավոր հատակագծի նախագծային փաստաթղթերը, միաժամանակ իրավունք է ստանում փոխելու հողամասերի նպատակային նշանակությունը՝ գլխավոր հատակագծով սահմանված ծավալով փոփոխելով:

10.

Համայնքի սեփականություն համարվող հողամասերը օտարվում կամ օգտագործման են տրամադրվում համայնքի ավագանու հաստատած ամեն ամյա նքառամյա ծրագրերին համապատասխան:

11. Համայնքի ղեկավարը իրավասություններ սահմաններում, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում նկարգով, սույն հոդվածի ներքո դրամա սի համաձայն, նպատակային նշանակությունը փոփոխած հողամասերը կարող է տրամադրել սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով, ինչպես նաև տրամադրել ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքներ՝ քաղաքաշինական կործրնթացի ներքին իրականացնելու համար:

12. Հողամասի նպատակային նշանակությունը համարվում է փոխված՝ հողամասի սեփականատիրոջ դիմումի համաձայն համայնքի ղեկավարի կողմից սովյալ հողամասը (կամ) ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը տրամադրելու մասին սահմանված կարգով կայացրած որոշումն ու ժիմեջ տնելու պահից: Հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակության մի իրավունքները պարտադիր են թակա են պետական գրանցման: Հողամասի նպատակային նշանակության կատարված փոփոխություններին մասին համայնքի ղեկավարը 10-օրյա ժամկետում ստեղծված ցում մեան շարժգույքի նկատմամբ իրավունքները գրանցող պետական մարմինն քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմին՝ կցելով այդ փոփոխությունները հաստատելու մասին համապատասխան որոշման սահմանված կարգով հաստատված պատճենը: Սույն մասին համապատասխան՝ պետական գրանցում չունեցող հողամասերում նախատեսվող օբյեկտի համար շինարարության թույլտվություն չի տրվում:

13.

Մինչև սույն հոդվածի տասներկու երրորդ մասով սահմանված համապատասխան որոշումն ու ժամեջ մտնելը հողամասը դրասեփականատիրոջ կամ սույն հոդվածի կողմից կարող է օգտագործվել նախկին պատակային կամ գործառնական նշանակությամբ:

14. Սույն հոդվածի տասներկու երրորդ մասի համաձայն՝

հողամասերին պատակային նշանակության փոփոխությունները պետական գրանցում ստանալուց հետո ընդգրկվում են համայնքի, մարզի հողային ֆոնդի տարեկան ընթացիկ հաշվառման տվյալներում ներառվում են, մարզի հողային հաշվեկշռում:

15. Համայնքների հաստատված, այդ թվում՝ սույն օրենքի 30

հոդվածի երրորդ մասով սահմանված քաղաքաշինական ճարտարապետության փոփոխությունները (ներառյալ՝ կառուցապատման փուլերը)

կատարվում են այդ փաստաթղթերի հաստատման համար սույն օրենքով սույն օրենքի կիրարկումն ապահովող օրենսդրական այլ կետերով նախատեսված կարգով:

16.

Հաստատված գլխավոր հատակագծերուն եցող համայնքներում հողամասերին պատակային նշանակության փոփոխությունները կատարվում են բացառապես սույն օրենքով սահմանված կարգով գլխավոր հատակագծերում համապատասխան փոփոխություններ կատարելու միջոցով:

17. Քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը (այսուհետ՝ գոտիավորման նախագիծ)

համայնքի տարածական զարգացման մանրամասն պայմանները սահմանող գործադրական (օպերատիվ)

բնույթի փաստաթուղթ է նախքան քաղաքաշինական նպատակներով հողամասերին (կամ)

ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների տրամադրման,

շենքերի ու շինություններին նախագծային փաստաթղթերի մշակման ու շինարարության թույլտվության համար:

18. Բնակավայրերի, դրանց առանձին մասերի,

բնակավայրերի սահմանների ցրուր ստանդարտադրված կանոններով նախատեսված կամ նախատեսվող տարածքների կառուցապատման նոժիմները սահմանվում են գոտիավորման նախագծերով՝ «սահմանված գոտի - թույլատրելի օգտագործում (կառուցապատում)»

սկզբունքով, սույն օրենքի 14.2 հոդվածով սահմանված ժամկետի ավարտին մինչև հոգով՝

հիմք ընդունելով գլխավոր հատակագծով սահմանված հիմնական (բազային) գոտիավորումը:

Ըստ առանձնացված գոտիների սահմանված քաղաքաշինական նպատակներով հողերի օգտագործման կառուցապատման թույլատրելի տեսակներն ու պայմանները տարբերվում են մեկից մյուս գոտիանց նելիս, բայց հաստատուն են մնում սույն գոտուներում:

19.

Գյուղական համայնքներում նմինչև տասնհինգ հազար բնակչություն ունեցող քաղաքային համայնքներում գոտիավորման նախագիծը մշակվում է բնակավայրի, ինչպես նաև բնակավայրի ցրուր ստանդարտադրված կառուցապատված կամ կառուցապատման նշանակաբովոր տարածքների համար՝ գլխավոր հատակագծի կազմում:

20. Տասնհինգ հազարից ավելի բնակչություն ունեցող քաղաքային համայնքների (բացառությամբ Երևան քաղաքի)

գլխավոր հատակագծի կազմում գոտիավորման նախագիծը մշակվում է գլխավոր հատակագծով առաջնահերթ կառուցապատման համար առանձնացված տարածքների,

ինչպես նաև գլխավոր հատակագծի նախագծման առաջադրանքով նախատեսված նույն համայնքի առանձնահատկությունները ընդհանրապես

կարևոր քաղաքաշինական հանգույցներ ներառող տարածքների համար:

Քաղաքային համայնքների այլ տարածքների համար գոտիավորման նախագծերը մշակվում են գլխավոր հատակագծով սահմանված ժամկետներում մուկերթականությամբ՝ որպես սինքնուրույն քաղաքաշինական ճարտարապետական փաստաթղթեր, ընդ որում՝ դրանց մշակման ժամանակացույցը ներառվում է համայնքի քառամյա զարգացման ճրագրում:

21. Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի կազմում գոտիավորման նախագծեր չեն մշակվում: Դրանք մշակվում, հաստատվում և փոփոխվում են որպես սինքնուրույն քաղաքաշինական ճարտարապետական փաստաթղթեր՝ սույն հոդվածի քսաներորդ մասի երկրորդ պարբերության բնօրինակները երրորդ մասի պահանջներին համապատասխան՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով:

22.

Գլխավոր հատակագծի կազմում մշակված գոտիավորման նախագիծը հաստատվում և փոփոխվում է սույն օրենքով գլխավոր հատակագծի հաստատման (կամ) փոփոխման համար նախատեսված կարգով:

23. Որպես սինքնուրույն փաստաթուղթ՝

մշակված գոտիավորման նախագիծը համայնքի ղեկավարին երկայացմամբ հաստատում է ավագանին:

Եթե այն պարունակում է հաստատված գլխավոր հատակագծով սահմանված պահանջներին փոփոխություն, ապա համայնքի ավագանու կողմից գոտիավորման նախագիծը հաստատվում է գլխավոր հատակագծի՝ սույն օրենքի նհամապատասխան կատարված փոփոխությունները հաստատվելուց հետո:

Գոտիավորման նախագծի նդրահաստատման մասին որոշման պատճենները եռօրյա ժամկետում ներկայացվում են քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմին:

24.

Գլխավոր հատակագծի ընդհանուր գոտիավորման նախագիծը մշակվում է համայնքի ավագանու կողմից հաստատված նախագծման առաջադրանքի հիման վրա, համայնքի ղեկավարի պատվերով՝

քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման համապատասխան լիցենզիա ունեցող անձանց հետ չայաստանի շանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված նախագծային կապալի պայմանագրով:

25.

Համայնքի քաղաքաշինական ճարտարապետական փաստաթղթերը ենթակա են չայաստանի շանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով քաղաքաշինական համալիրներն ապահպանական փորձաքննության:

26. Պետության կողմից համայնքների նոր պես սեփականություն փոխանցված հողերի իրացումից, ինչպես նաև հողերին պատակային նշանակության փոփոխության հետևանքով առաջացած ֆինանսական միջոցներն ամբողջովալովումը վում են քաղաքաշինական ճարտարապետական փաստաթղթեր չունեցող համայնքների գլխավոր հատակագծերի կազմում գոտիավորման նախագծերի մշակմանը:

27. Մինչև սույն օրենքի 30 հոդվածի չորրորդ մասով սահմանված ժամկետը, որպես համայնքները քաղաքաշինական ճարտարապետական փաստաթղթերով ապահովելու նուղված պետական խրախուսման միջոց, չայաստանի շանրապետության կառավարության սահմանած դեպքերում կարգով, կախված տվյալ տարվա բյուջե տային հնարավորություններից, կարող են նախատեսվել պետական բյուջեի միջոցներին հաշվին համաֆինանսավորում՝ ըստ տարիների աստիճանաբար նվազող համամասնությամբ, ինչպես նաև գլխավոր հատակագծի մշակման համար անհրաժեշտ ելակետային նյութերի (տոպոգրաֆիական հանույթներ և կադաստրային քարտեզագրման նյութեր) անվճար տրամադրում համայնքներին:

28.

Համայնքի քառամյա զարգացման ծրագրում պարտադիր ներառվում են համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակման (եթե համայնքը չունի սահմանված կարգով հաստատված գլխավոր հատակագիծն (կամ) գոտիավորման նախագիծ) կամ քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերում փոփոխություններ (լրացումներ) կատարելու կամ դրանց անհրաժեշտության բացակայության մասին դրույթներ:

29.

Պետական կամ համայնքային նշանակության նոր ծրագրեր նդունման հետևանքով առաջ եկած պահանջի դեպքում համայնքի հաստատված գլխավոր հատակագծում (կամ) գոտիավորման նախագծում սույն օրենքով սահմանված կարգով կատարվում են անհրաժեշտ փոփոխություններ՝ նշված ծրագրով այդ նպատակի համար նախատեսվող միջոցների հաշվին:

30. Գլխավոր հատակագծի կազմի կազմի գոտիավորման նախագծի իրագործումն ապահովում է համայնքի ղեկավարը՝

օրենքով իրեն վերապահված լիազորությունների սահմաններում:

Համայնքի ղեկավարը կազմում և վարում է համայնքի ընթացիկ քաղաքաշինական քարտեզը (այսուհետ՝ ընթացիկ քարտեզ), որում արտացոլվում են սահմանված կարգով տրամադրված հողամասերը (նպատակային կամ գործառնական փոփոխության մասին նշումով), նախագծման նշինարարության թույլտվությունները, ինչպես նաև գլխավոր հատակագծի կազմի գոտիավորման նախագծի փոփոխությունները: Ընթացիկ քարտեզի սահմանված կարգով հաստատված պատճենը կցվում է համայնքի մենամյա պարտադիր գույքագրման փաստաթղթերին, որը ներկայացվում է վազանուհաս տատմանը: Ընթացիկ քարտեզի փոփոխությունները կատարվում են գույքագրման փաստաթղթերի համար՝ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի 46 հոդվածի պահանջներին համապատասխան:

31.

Հաստատված գլխավոր հատակագծով կազմված գոտիավորման նախագծով սահմանված պահանջները պարտադիր են քաղաքաշինական գործունեության բոլոր սուբյեկտների համար, տարածվում են անշարժ գույքի բոլոր սուբյեկտների վրա՝ անկախ սեփականության ձևից, սեփականատերերի կամ օգտագործողների փոփոխման դեպքում պահպանում են իրենց ուժը և իմ քաղաքաշինական գործունեության իրականացման, վերահսկողության ու վիճելի հարցերի լուծման համար:

32. Արգելվում է 2016 թվականի հունվարի 1-ից հետո,

առանց սահմանված կարգով հաստատված համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի, կառուցապատման նպատակներով հողամասերի (կամ) ճարտարապետական կազմային առաջադրանքների տրամադրումը:

33. Գլխավոր հատակագծերի կազմի կազմի գոտիավորման նախագծերի կազմը, բովանդակությունը, ինչպես նաև դրանց մշակման, փորձաքննության, հաստատման և փոփոխման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

(14<sup>3</sup> հոդվածը լրաց. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 12.05.09 ՀՕ-116-Ն, խմբ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

(Գլուխը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)

## Գ Լ ՈՒ Խ VII

*ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆ ԵՆՈՒԹՅՈՒՆ ԸՎԱՐԳԱՎՈՐՈՂ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐ Ի ԵՎ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՆՈՐՄԱՏԻՎ-ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ Ի ՀԱՄԱԿԱՐԳԵՐԸ, ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ*

Հոդված 15. Քաղաքաշինական գործունեությունը նորահետկապված հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերի համակարգը

Քաղաքաշինական գործունեությունը ներառելով ակադեմիկոսական և արհեստագործական տեխնիկական և արհեստագործական արտադրանքների համակարգը բաղկացած է սույն օրենքից, այլ օրենքներից և իրավական այլ կտերից:

Քաղաքաշինական գործունեության հետադարձ կապը չկա զրոյացման, ջրային, անտառային, օդային տարածքների, ընդերքի օգտագործման, շրջակա միջավայրի, հաշմանդամների սոցիալական պաշտպանության, պատմության և մշակույթի հուշարձանների պահպանության, սեփականության, գույքային, ինչպես նաև հեղինակային իրավունքի իրականացման ժամանակ ծագող հարաբերությունները կարգավորվում են օրենքներով և իրավական այլ կտերով:

*(15-րդ հոդվածը ընդգրկում է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)*

### Հոդված 16. Քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի համակարգը

Քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի համակարգը քաղաքաշինական գործունեության պետական կարգավորման միջոց է, որը սահմանում է հուսալիության, շրջակա միջավայրի պահպանության, հակահրդեհային, սանիտարահիգիենիկ, հաշմանդամների տեղաշարժման մատչելիությունն ապահովող և այլ անհրաժեշտ նորմեր, կանոններ, ցուցանիշներ, ինչպես նաև նախագծման, իրականացման ու շահագործման ընթացքում որակի ապահովման պայմաններ՝ օբյեկտին, առանձին շենքին, շինությանը, կոնստրուկցիային կամ շինարարական նյութերին ներկայացվող պահանջներով:

Քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերը կազմում են քաղաքաշինական բնագավառի իրավական ակտերի համակարգի բաղկացուցիչ մասը և հիմք են ծառայում մի որոշակի նպատակի, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողության, վիճելի հարցերի լուծման համար:

Քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջների կատարումը պարտադիր է քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների համար:

*(16-րդ հոդվածը ընդգրկում է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)*

### Հոդված 17. Քաղաքաշինական փաստաթղթերը

1.

Քաղաքաշինական փաստաթղթերը քաղաքաշինական գործունեության պետական կարգավորման միջոց են և բաժանվում են երկու խմբի՝ քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման) փաստաթղթեր և ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր:

2. Քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման) փաստաթղթերը մշակվում են Հայաստանի Հանրապետության, Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային միավորների, դրանց խմբերի կամ առանձին հատվածների համար:

3. Քաղաքաշինական գործունեությունը տարածական պլանավորման բնագավառում՝ տնտեսական, սոցիալական, մշակութային և բնապահպանական գործունեության փոխկապակցված տարածական ամրագրում է նաև պատկանող վաճեկ են սագործունեության բարենպաստ միջավայրի ձևավորմանը՝ քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման)

փաստաթղթերում տարաբնակեցման համակարգերի,

տարածքների համաչափ զարգացման նպատակային օգտագործման հիմնական նուղղություններն ու պայմանները սահմանելու միջոցով:

- 4. Քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման, այսուհետ՝ տարածական պլանավորման) փաստաթղթեր են՝
  - ա) Հայաստանի Հանրապետության տարաբնակեցման տարածքային կազմակերպման գլխավոր նախագծերը (ազգային մակարդակ),
  - բ) Հայաստանի Հանրապետության մարզերի (տարածքային/ռեգիոնալ մակարդակ),

ինչպես նաև մեկից ավելի համայնքների տարածքները նդգրկող (միկրոռեգիոնալ մակարդակ) տարածքային հատակագծման նախագծերը.

գ) Հայաստանի Հանրապետության համայնքների (բնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերը (տեղական մակարդակ՝ տարածական պլանավորման ռազմավարական փաստաթուղթ).

դ) քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերը (տեղական մակարդակ՝

տարածական պլանավորման մանրամասն պայմանները սահմանող գործադրական (օպերատիվ) բնույթի փաստաթուղթ).

ե) բնակավայրերի պատմամշակութային հիմնավորումների,

պատմության և մշակութիան շարժիչ շարձանների պահպանության գոտիների, բնության հատուկ պահպանվող տարածքների նախագծերը.

զ) լանդշաֆտային, առողջարանային, ռեկրեացիոն, գործառական այլ համակարգերի տարածքային կազմակերպման,

ինչպես նաև արտադրական կարողությունների, ինժեներական, տրանսպորտային,

կոմունալ սոցիալական ենթակառուցվածքների տեղաբաշխման նախագծերը՝

հանրապետությանն առանձին վարչատարածքային միավորների կամ դրանցիսմբերի համար:

5. Մույն հոդվածի չորրորդ մասի «ա» և «բ»

կետերով սահմանված փաստաթղթերի մշակումը պարտադիր է համապատասխանաբար Հայաստանի Հանրապետության նմարզերի համար,

«գ» կետով սահմանված փաստաթղթերինը՝ համայնքների համար, իսկ «դ» կետով սահմանված փաստաթղթերինը՝

համայնքների համայնքների սահմաններից դուրս գտնվող կառուցապատված կամ կառուցապատման ենթակա տարածքների համար:

6. Մույն հոդվածի չորրորդ մասի «ե» կետով սահմանված փաստաթղթերը մշակվում են

«Պատմության և մշակութիան շարժիչ շարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանությանն օգտագործման մասին» և

«Բնության հատուկ պահպանվող տարածքների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքների համապատասխան:

7. Մույն հոդվածի չորրորդ մասի «զ»

կետով սահմանված փաստաթղթերը մշակվում են ըստ սահմանված շտաբների և հաստատվում են պատվիրատուի կողմից

(բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի)՝

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանված կարգով:

8.

Մույն հոդվածի չորրորդ մասով ներառված փաստաթղթերը կազմելիս պարտադիր կարգով հաշվի են առնվում սահմանված կարգով հաստատված տարածական պլանավորման այլ փաստաթղթերի դրույթները՝ կազմվող փաստաթղթին առնչվող մասով:

9. Հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի դրույթները հաշվի են առնվում ճյուղային,

պետական և պատկառված համայնքային սոցիալ-

տնտեսական տարածքային զարգացման ծրագրերի մշակման ընթացքում՝ տվյալ ծրագրին առնչվող մասով:

10. Մույն հոդվածի չորրորդ մասի «ա» և «բ»

կետերով սահմանված պարտադիր մշակման ենթակա տարածական պլանավորման փաստաթղթերը մշակվում են պետական բյուջեի միջոցների հաշվին և հաստատվում են սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի «դ» կետին համապատասխան:

11. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «գ» և «դ» կետերով սահմանված պարտադիր մշակման ենթակատարածական պլանավորման փաստաթղթերը մշակվում են տեղական բյուջեի միջոցների հաշվին նհաստատվում են համայնքի ավագանու կողմից՝ սույն օրենքի 14.3 հոդվածով սահմանված պահանջներին համապատասխան:

12. *(մասնուժրկորցրել է 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)*

13. Քաղաքաշինական գործունեությունից բացառված շարժույթի (հողամասեր, շենքեր, շինություններ) օգտագործման պայմանները չեն կարող հակասել հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանված պահանջներին:

14. Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր են՝

ա) կառուցապատման նախագծերը,

ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեությունից բացառված առական տարածքների հատակագծման նբարեկարգման նախագծերը.

բ) բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի և շինությունների կառուցման, դրանց վերակառուցման (ներառյալ՝ քանդման), վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման նախագծերը,

ինչպես նաև ինժեներական տրանսպորտային ենթակառուցվածքների և դրանց մասերի նախագծերը:

15.

Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար կառուցապատողին տրվում է Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք (նախագծման թույլտվություն), որը,

հիմքը նդունելով համայնքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի և քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջները,

սահմանում է քաղաքաշինական գործունեության տվյալ օբյեկտի ներկայացվող նախագծման պարտադիր պայմաններ,

պահանջներ և սահմանափակումներ:

16. *(մասնուժրկորցրել է 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)*

17.

Նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով պատվիրատուի կողմից նախագծային փաստաթղթեր մշակողին տրվող նախագծային առաջադրանքը չի կարող հակասել Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի պահանջներին:

18.

Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրված մարմնի հետ սահմանված կարգով համաձայնեցված Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը հաստատում է քաղաքաշինական օբյեկտի սեփականատերը կամ նրալիազորածանձը՝ սույն օրենքի 23 հոդվածի չորրորդ մասով սահմանված պահանջներին համապատասխան:

19.

Հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերը հիմք են հանդիսանում քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողության ու վիճելի հարցերի լուծման համար և պարտադիր են քաղաքաշինական գործունեության բոլոր սուբյեկտների համար:

20. Քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման,

փոփոխման կարգերը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

*(17-րդ հոդվածը խստ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, լրաց., խստ. փոփ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)*

Հոդված 18. Հոդօգտագործումը քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում

Հոդօգտագործումը քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում իրականացվում է նպատակային՝ հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթերին, սույն օրենքին հիմնված անյալ կետերին համապատասխան:

(2-րդ մասնուժրկորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)  
(18-րդ հոդվածը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

Հոդված 18<sup>1</sup>. Բնակավայրերի կենսաապահովման օբյեկտները

Բնակավայրերի վերգետնյան ստորգետնյա ինժեներական ցանցերի, կառուցվածքների և հաղորդակցության ուղիների, կենսաապահովման գծային օբյեկտների շինարարության, վերականգման և նշահագործման համար անհրաժեշտ հողամասերի ցօգտվելու իրավունքը սահմանվում է օրենքով, ինչպես նաև սերվիտուտի պայմանագրերով՝ նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերին և հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան:

Հանրապետության համար ազմավարական նշանակություն ունեցող մեկից ավելի համայնքների տարածքները նդգրկող ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքների կառուցման նպատակով քաղաքաշինական գործունեության իրականացման կարգը (կառուցապատման ընթացակարգերը) սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:  
(18<sup>1</sup> հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

Հոդված 19. Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտները

Քաղաքաշինական գործունեությունը ենթակա է հատուկ կարգավորման, եթե տարածքների կառուցապատումը, հատակագծումը, օգտագործումը, քաղաքացիների, հասարակության, պետության նշաների ապահովումն առանց օրենսդրական լրացուցիչ լուծումների դառնում է դժվար կամ անհնար:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների տարածքների առանձնացումը որոշվում է՝ ելնելով պետության և հասարակության անվտանգության ապահովման, սոցիալ-տնտեսական զարգացման, ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքների բնապահպանական հիմնահարցերի փոխկապակցված լուծման, ազգային, պատմամշակութային, քաղաքաշինական, լանդշաֆտային և բնապատկերային արժեքների պահպանման, բնական և տեխնածին ռեսուրսների ցայաշտպանության, աղետների և արտակարգ իրավիճակների կանխման և ետևանքների վերացման անհրաժեշտությունից:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների սահմանները կարող են չհամընկնել վարչատարածքային միավորների սահմանների հետ:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորումը կարող է իրականացվել հատուկ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների, քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման, համաձայնեցման և հաստատման, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգեր սահմանելու միջոցով:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներ կարող են առանձնացվել՝  
ա) Հայաստանի Հանրապետության մայրաքաղաք Երևանում:

բ) Սևանալճի ջրհավաքավազանի տարածքում, բնության հատուկ պահպանվող տարածքներում,  
ինչպես նաև ջրային ռեսուրսներին օգտագործման առնչվող հիդրոտեխնիկական կառուցվածքների տարածքներում:

գ) ազատ տնտեսական գոտիների տարածքներում:

դ) մեկից ավելի վարչատարածքային միավորների շահերին առնչվող քաղաքաշինական օբյեկտների տարածքներում:

ե) օրենքով սահմանված հատուկ նշանակության հատուկ պահպանվող հողերի տարածքներում:

զ) օրենքով սահմանված այլ տարածքներում:

Սույն հոդվածով սահմանված քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներում քաղաքաշինական գործունեության  
կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

(19-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, լրաց., խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)

Հոդված 20. Պետական քաղաքաշինական կադաստրը և քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը

Պետական քաղաքաշինական կադաստրը պետական տեղեկատվական համակարգ է,  
որը հիմք է ծառայում պետական քաղաքաշինական քաղաքականության և տարածքային զարգացման նախագծերի, նախագծերի մշակման,  
քաղաքաշինական գործունեության նկատմամբ վերահսկողություն հրականացնելու համար և պարունակում է ստույգ տեղեկություններ քաղաք  
աշինական գործունեության օբյեկտների, տարածքների գոտիավորման և օգտագործման,  
տարածքների և բնակավայրերի քաղաքաշինական պլանավորման և կառուցապատման, քաղաքաշինական փաստաթղթերի, նորմերի,  
իրավական այլակտերի, հողամասերի և այլ նշարժ գույքի օգտագործման, քաղաքաշինական սահմանափակումների և սերվիտուտների,  
տարածքների սոցիալական, ինժեներատրանսպորտային և այլ ենթակառուցվածքների ֆարեկարգման, սեյսմիկ իրադրության,  
շինարարության համար ինժեներական կառուցվածքների ֆարեկարգման, քաղաքաշինական գործունեության վրա ազդող այլ գործոնների մասին:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրը Հայաստանի Հանրապետության կադաստրային համակարգի ֆաղկացուցիչ մասն է,  
որի հիմքը անշարժ գույքի պետական կադաստրն է:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրը ներառում է նաև քաղաքաշինական գործունեության իրականացման համար անհրաժեշտ տվյալներ՝  
այլ ճյուղային կադաստրների ցետեղեկատվական համակարգերից:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրի տեղեկատվությունը, բացի պետական գաղտնիք պարունակող տեղեկատվությունից,  
բաց է և տրամադրվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանված կարգով:

Քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների փոփոխությունների և վիճակի վերաբերյ  
ալ դիտարկումների համակարգ է, որը կատարվում է միջավայրի կենսագործունեության վիճակի ու սումասիբությունների միջոցով:

Մոնիթորինգային դիտարկումների արդյունքում ստացված տեղեկատվությունը ներառվում է պետական քաղաքաշինական կադաստրում:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրի վարումը և քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը կատարում է համայնքում համայնքի ղեկավարը, ամբողջ մարզի համար՝ մարզպետը:

Հայաստանի Հանրապետության տարածքի քաղաքաշինական կադաստրային ամփոփումը կատարում է քաղաքաշին  
ական բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմինը:

Պետական քաղաքաշինական կադրերի վարման քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգի անցկացման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

(20-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

Հոդված 21. Լիցենզավորումը քաղաքաշինության բնագավառում

Քաղաքաշինության բնագավառում լիցենզավորումն իրականացվում է «Լիցենզավորման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

(21-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)

Հոդված 22. Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման օգտակալությունը

(22-րդ հոդվածն ու ժրկորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)

Հոդված 22.1. Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը

1. Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը (կամ նախագծման թույլտվությունը) փաստաթուղթ է, որը, հիմք ընդունելով համայնքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի և քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջները, սահմանում է քաղաքաշինական գործունեության սովորյալ օբյեկտի ներկայացվող նախագծման պարտադիր պահանջները, պայմանները, այդ թվում՝ սույն օրենքի 6 հոդվածի «դ» կետով սահմանված՝ քաղաքաշինական օբյեկտի հիմքերական ներթափանցիկացման քննարկման (ջրամատակարարում, ջրահեռացում, էլեկտրամատակարարում և այլն) նախագծման տեխնիկական պայմանները (այսուհետ՝ տեխնիկական պայմաններ) և սահմանափակումները:

Տեխնիկական պայմանները տալիս են հիմքերական սպասարկում իրականացնող ծառայությունները՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրող արմին՝ վերջինիս հարցման հիման վրա, և կազմում են ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի անբաժանելի մասը:

2.

Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքում նշվում են Հայաստանի Հանրապետության իրավական ակտերով սահմանված օբյեկտին նախագծմանն առնչվող քաղաքաշինական, պատմության և մշակույթի հուշարձանների հուշրջակամիջավայրի պահպանության, սանիտարահիգիենիկ, հակահրդեհային, քաղաքացիական պաշտպանության, հաշմանդամների ու բնակչության սակավաշարժի մերի պաշտպանության և այլն ուր մատիվ ակտերով սահմանված պահանջները:

3.

Քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելուն պատկանող պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու կամ օգտագործման տրամադրելու դեպքում ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքին նախագիծը ներառվում է աճուրդի կազմակերպման փաստաթղթերի փաթեթում կամ մրցույթի պայմաններում:

Օրենսդրությամբ սահմանված հողամասի տրամադրման այլ դեպքերում ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը տրվում է հողամասը հատկացնելու մասին որոշման հետ միաժամանակ:

4.

Անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող կամ այն փոփոխելու իրավասությամբ ժողոված օգտագործող ինձարտարապետահատակագծային առաջադրանքը տրվում է վերջինիս կողմից սույն հոդվածի վեցերորդ մասով սահմանված մարմնին ներկայացված հայտի հիման վրա:

5.

Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով սահմանված պայմանները հիմք են ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար և պարտադիր են քաղաքաշինական գործունեության նրբորմասնակիցների համար:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների փոխանցման դեպքում ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով սահմանված պայմանները պահպանվում են լրիվ ծավալով:

6. Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը համայնքում տալիս է համայնքի ղեկավարը՝

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

7.

Համայնքի գլխավոր հատակագծով կոտի ավորման նախագծով սահմանված պահանջներին հակասող ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրումն արգելվում է:

*(22.1-րդ հոդվածը ըլրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)*

**Հոդված 23. Շինարարության թույլտվությունը**

Շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի իրավունքը՝ իրականացնելու որոշակի շինարարական գործունեությունն ինչպես նոր կառուցապատվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում:

Շինարարության թույլտվությունը համայնքներում տալիս է համայնքի ղեկավարը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Շինարարության թույլտվությունը տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրած մարմնի կողմից ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով համաձայնեցնելուց և կառուցապատողի կողմից դրանք հաստատելուց հետո՝ սույն օրենքի 6-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ժ» կետով նախատեսված ժամկետով:

Շինարարության թույլտվությունը տրվում է տվյալ օբյեկտի ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման հետ միաժամանակ, իսկ նախագծային փաստաթղթերը համարվում են հաստատված, եթե կառուցապատողը նախագծային փաստաթղթերի հաստատման վերաբերյալ զբաղվող առարկություն չի ներկայացնում սույն հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված մարմնին:

*(մասնուժը կորցրել է 12.05.09 ՀՕ-116-Ն)*

Շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ներառված շենքերի, շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման տարածքների բարեկարգման և այլ ցածր ռիսկայնություն ունեցող աշխատանքների համար, եթե դրանք չեն խոչընդոտում անշարժ գույքի նպատակային օգտագործումը և չեն հակասում սահմանված սերվիտուտներին:

Սույն օրենքի 6-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ժ» կետով նախատեսված ժամկետներում կառուցապատումը (բացառությամբ գյուղական բնակավայրերում իրականացվող կառուցապատման և նահատակաբնակելի տների) չավարտվելու դեպքում,

շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը գրավոր նախագգուշացնում է կառուցապատողին շինարարության թույլտվության մասին անվաճ ծածկ է տրեք կարած գելուն այդ ժամկետում կառուցապատումն անվարտելու կամ սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտն օտարելու վերաբերյալ: Ընդ որում,

շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը կողմից շինարարության տնտեսությունը կարող է երկարաձգվել չավելի, քան սովորյալ օբյեկտի չիրականացված աշխատանքների համար շինարարության տնտեսությանն որմերով հաշվարկված ժամկետի չափով:

Նշված պահանջը չկատարելու դեպքում կառուցապատողը շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը կողմից օրենքով սահմանված կարգով ենթարկվում է վարչական պատասխանատվության:

Եթե նախագգուշացումն ստանալուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում, կառուցապատողը չի դիմում շինարարության թույլտվություն տվող մարմին՝ շինարարության ժամկետը երկարաձգելու հայտով, կամ շինարարության թույլտվության մասին անվաճ նոր ժամկետում չի ավարտում կառուցապատումը, կամ չի օտարում սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող օբյեկտը, ապա շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը նրան կրկին անգամ ենթարկում է վարչական պատասխանատվության նդիմում է դատարանով ալյալ օբյեկտը վաճառելու հայցով՝ դատարանի սահմանած կարգով գնով, բայց ոչ պակաս, քան օբյեկտի կադաստրային արժեքի 75 տոկոսի չափով:

*(23-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, 12.05.09 ՀՕ-116-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)*

#### Հոդված 24. Քանդման թույլտվությունը

Քանդման թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է սեփականատիրոջ իրավունքը՝ իրականացնել շենքերի և շինությունների քանդումը:

Քանդման թույլտվությունը համայնքն երում տալիս է համայնքի ղեկավարը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Եթե նոր կառուցվող օբյեկտի շինարարությունը հնարավոր չէ առանց նույն վայրում գտնվող շենքի (շենքերի) և (կամ) շինության (շինությունների) քանդման, ապա սահմանված կարգով տրված շինարարության թույլտվությունը՝ համապատասխան նշումով, հանդիսանում է նաև քանդման թույլտվություն:

Եթե կառուցապատողի հողամասի ճարտարագիտական ու սումնասիրություններն առանցքային քանդման հնարին են, ապա քանդման թույլտվությունը տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի հետ միաժամանակ՝ մինչև շինարարության թույլտվություն ստանալը:

*(մասնուժրկորցրել է 12.05.09 ՀՕ-116-Ն)*

*(24-րդ հոդվածը խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, 12.05.09 ՀՕ-116-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)*

#### Հոդված 25. Ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրումը

Ավարտված շինարարության (շենքերի, շինությունների, դրանց վերակառուցման, վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման, ընդլայնման կամ բարելավման) շահագործման ընդունումը փաստագրվում է շահագործման ակտով՝ սովորյալ օբյեկտի շինարարության թույլտվության համար հիմք հանդիսացող հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստ

աթղթերով նախատեսված բոլոր աշխատանքներն իրականացնելու ցիտո:

Ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործումը թույլատրվում է միայն շահագործման ակտը ձևակերպելու ցիտո:

Ավարտված շինարարության շահագործման ընդունումը փաստագրում է համայնքի ղեկավարը՝

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանված կարգով:

Շինարարական օբյեկտի շահագործումն իրականացվում է սույն օրենքի 2 հոդվածի «գ» կետի համաձայն՝ օբյեկտի սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) և (կամ) օգտագործողի միջոցների հաշվին: Շենքերի,

շինությունների շահագործման նվազագույն պարտադիր նորմերը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

(25-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, փոփ., լրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

Հոդված 26. Քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողությունը

Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քաղաքաշինական գործունեության պետական տեսչական վերահսկողությունն իրականացնում է քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմինը՝ քաղաքաշինական պետական տեսչության միջոցով:

Քաղաքաշինական պետական տեսչությունն իր գործունեությունը կազմակերպում է վարչատարածքային սկզբունքով՝

քաղաքաշինական պետական տեսչությունների միջոցով:

Քաղաքաշինական պետական տեսչությունը՝

ա) վերահսկում է քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում իրավական ակտերի, քաղաքաշինական փաստաթղթերի, նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջների կատարումը.

բ)

քաղաքաշինության բնագավառում հայտնաբերված խախտումների վերացման ուղղությամբ տալիս է պարտադիր կատարման հրահանգներ և ցուցումներ, հետևում է դրանց իրականացմանը.

գ) օրենքով սահմանված դեպքերում կարգով նշանակում է վարչական տույժեր,

ինչպես նաև իրավասումարմիններ է ներկայացնում հաղորդումներ՝

քաղաքաշինության բնագավառում իրավախախտումներ թույլ տված անձանց քրեական պատասխանատվության ենթարկելու համար:

Մարզի տարածքում մարզպետը՝

ա) (կետն ու ժրկորցրել է 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

բ) վերահսկում է համայնքների ղեկավարների գործունեությունը քաղաքաշինության բնագավառում:

Քաղաքային սկզբնական համայնքների տարածքներում համայնքի ղեկավարը վերահսկում է կառուցապատողների նորված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների, բնակավայրերի քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջների կատարումը,

հողերի նամրակայված գույքի քաղաքաշինական նպատակային օգտագործումը, ինչպես նաև կանխարգելում,

կասեցնում է ինքնակամ շինարարության դեպքերը ն օրենքով սահմանված կարգով պահովում է դրանց հետևանքների վերացումը:

(մասն ու ժրկորցրել է 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)

(26-րդ հոդվածը փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

Հոդված 26<sup>1</sup>. Երևան քաղաքում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առանձնահատկությունները

(26 հոդվածնուժըկորցրել է 12.05.09 ՀՕ-116-Ն)

Հոդված 26.2. Հատուկ նշանակության հողերում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առանձնահատկությունները

Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 24

հոդվածով սահմանված հատուկ նշանակության հողերում քաղաքաշինական գործունեության, այդ թվում՝ սույն օրենքի 6

հոդվածի չորրորդ մասի «դ» կետով, 13 և 14 հոդվածներով, 17 հոդվածի տասնութերորդ մասով, 23 հոդվածի երկրորդ մասով, 24

հոդվածի երկրորդ մասով, 25

հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված լիազորությունների իրականացման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը՝ «Պետական նժառայողական գաղտնիքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի պահանջներին պահովմամբ:

(26 հոդվածը լրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)

ԳԼՈՒԽ IX

*ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆ ԵՈՒԹՅԱՆ ՀԵՏԿԱՊՎԱԾՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՈՒՄԸ ԵՎ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԿՐԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ԽԱՍՏԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ*

Հոդված 27. Քաղաքաշինական գործունեության հետ կապված վեճերի լուծումը

Քաղաքաշինական գործունեության հետ կապված վեճերը լուծվում են դատական կարգով:

Հոդված 28. Պատասխանատվությունը քաղաքաշինական օրենսդրությունը խախտելու համար

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինական օրենսդրությունը խախտելու համար քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտները կրում են պատասխանատվություն՝ օրենքով սահմանված կարգով:

ԳԼՈՒԽ X

*ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՅՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ*

Հոդված 29. Միջազգային համագործակցությունը քաղաքաշինության բնագավառում

Քաղաքաշինության բնագավառում միջազգային համագործակցությունն իրականացվում է սույն օրենքին, այլ օրենքներին և Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերին համապատասխան:

Օտար երկրյա պետությունների, դրանց ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց,

իրավաբանական անձի կարգավիճակչունեցող ձեռնարկությունների,

միջազգային կազմակերպությունների քաղաքաշինական գործունեությունը Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կարգավորվում է սույն

նօրենքով,

Հայաստանի Հանրապետության իրավական այլ կտրուկ Հայաստանի Հանրապետության համապատասխան միջազգային պայմանագրերով:

Եթե Հայաստանի Հանրապետության անունից կնքված միջազգային պայմանագրերով սահմանվում են այլ նորմեր, քան նախատեսված են սույն նօրենքով, ապա կիրառվում են պայմանագրերի նորմերը:

## Գ Լ Ո Ւ Ն XI

### *Ա Ն Ց Ո Ւ Մ Ա Յ Ի Ն Դ Ր Ո Ւ Յ Թ Ն Ե Ր* (*Վերնագիրը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն*)

Հոդված 30. Անցումային դրույթներ  
(*Վերնագիրը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն*)

1.

Հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի բացակայության դեպքերում մինչև դրանց մշակումն ու հաստատումը տվյալ համայնքում քաղաքաշինական գործունեությունը կարգավորվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանաձևարգով:

2.

Մինչև համայնքների գլխավոր հատակագծերի հաստատումը համայնքի վարչական տարածքում հողերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները հաստատում է համայնքի ավագանին՝  
Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանաձևարգով հատուկ այդ նպատակով ստեղծված ժամանակավոր միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության առկայության դեպքում:

3.

Մինչև սույն նօրենքի ուժի մեջ մտնելը համայնքի ավագանու հավանությանը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած գլխավոր հատակագծերը համարվում են հաստատված համայնքի ավագանու կողմից:

4. Սույն նօրենքի 14.3 հոդվածի երեսուներկու երրորդ ասնուժի մեջ էմ տնում 2016 թվականի հունվարի 1-ից:  
(*30-րդ հոդվածը խմբ. 26.12.00 ՀՕ-141, փոփ., լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն*)

Հայաստանի Հանրապետության  
Նախագահ

Ռ. Քոչարյան

Երևան  
26 մայիսի 1998 թ.  
ՀՕ-217