# ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

# ՕՐԵՆՔԸ

*Ընդունված է Ազգային ժողովի կողմից*

*5 մայիսի 1998 թ.*

## 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

1. Քաղաքաշինությունը Հայաստանի Հանրապետությունում կենսագործունեության համար բարենպաստ տարածական միջավայրի ստեղծման կամ փոփոխման նպատակով պետության, ֆիզիկական, իրավաբանական անձանց և դրանց միավորումների գործողությունների համախումբ է, որն ընդգրկում է՝

1) Հայաստանի Հանրապետության, նրա վարչատարածքային 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.

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

3) շենքերի, շինությունների շահագործումը՝ իրավական ակտերի, քաղաքաշինական և նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան:

2. Կենսագործունեության միջավայրը կամ կենսամիջավայրը բնական և արհեստական օբյեկտների, երևույթների և դրանց փոխկապակցվածությունն ապահովող գործոնների համադրությամբ ձևավորվող տարածական միջավայրն է, որը ներազդում է մարդու կյանքի որակի, հոգեբանական ու ֆիզիկական զգացողության վրա:

***(2-րդ հոդվածը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, լրաց., խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-Ն)***

**Հոդված 3. Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները**

Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտներ են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության տարածքը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային միավորների, դրանց խմբերի կամ հատվածների տարածքները.

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

ամառանոցային և այլ գործառական 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 մշակույթի անշարժ հուշարձանները.

է) ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքները.

ը) քաղաքաշինական փաստաթղթերը, այդ թվում՝ քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազոր մարմնի ղեկավարի հրամանով կիրարկման մեջ դրված՝ Կառավարության սահմանած կարգի պահանջներին համապատասխան մշակված բազմակի օգտագործման օրինակելի ճարտարապետաշինարարական նախագծերը (բացառությամբ սույն օրենքի 6-րդ հոդվածի երրորդ պարբերության «ե.1» կետով նախատեսված դեպքերի):

Սույն հոդվածի «ա»-«է» կետերում նշված օբյեկտների սահմանները որոշվում և փոփոխվում են օրենքով և իրավական այլ ակտերով սահմանված կարգով:

***(3-րդ հոդվածը փոփ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, լրաց. 21.12.15 ՀՕ-185-Ն, 04.03.22 ՀՕ-51-Ն)***

## Հոդված 4. Քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտները

Քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտներն են Հայաստանի Հանրապետությունը, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, Հայաստանի Հանրապետության և օտարերկրյա ֆիզիկական 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 ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ*

### Հոդված 5. Քաղաքաշինության բնագավառում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավազորությունները

***(հոդվածն ուժը կորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)***

## ԳԼՈՒԽ III

## *ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ*

### Հոդված 6. Կառուցապատողի իրավունքները և պարտականությունները

Անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող կամ այն փոփոխելու իրավունքով օժտված օգտագործողը քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելիս հանդես է գալիս որպես կառուցապատող (այսուհետ՝ կառուցապատող):

Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտի սեփականատերն իրեն պատկանող օբյեկտը կարող է օգտագործել միայն ըստ նպատակային նշանակության: Սեփականատերն ապահովում է քաղաքաշինական օբյեկտի շահագործման որակական վիճակը նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան:

Կառուցապատողներն իրավունք ունեն՝

ա) հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերին համապատասխան ընտրել քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները, որոշել ներդրումների 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՝ այնպիսի աշխատանքներ իրականացնելու համար, որոնք սույն օրենքի 23 հոդվածի համաձայն, չեն պահանջում շինարարության թույլտվություն.

գ) իրենց իրավունքները սահմանված կարգով փոխանցել այլ ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց.

դ) դատական կարգով գանգատարկել քաղաքաշինության բնագավառում իրենց իրավունքները սահմանափակող գործողությունները.

ե) կիրառելու բնակելի, հասարակական, արտադրական նշանակության օբյեկտների բազմակի օգտագործման օրինակելի նախագծեր, որոնք հիմք են հանդիսանում շինարարական ծրագրերի մեկնարկի և դրանց ֆինանսավորման (անկախ ֆինանսավորման աղբյուրից) համար, եթե այդպիսի պայման նախատեսված է շինարարական աշխատանքների կապալի և խորհրդատվական ծառայությունների պայմանագրերով: Ընդ որում, պետական բյուջեի միջոցների հաշվին բազմակի օգտագործման օրինակելի նախագծերով իրականացվող

շինարարական ծրագրերի (աշխատանքների, խորհրդատվական ծառայությունների) ֆինանսական հատկացումների չափը մինչև նախագծերի տեղակապման (տեղայնացման) (օրենսդրությամբ կամ պայմանագրով նախատեսված ժամկետում) ավարտը ենթակա է հաշվարկման քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազոր մարմնի հաստատած գնագոյացման համակարգի նորմատիվ փաստաթղթերով սահմանված կարգերին ու խոշորացված ցուցանիշներին համապատասխան.

ե.1) ոչ պետական բյուջեի միջոցների հաշվին պատվիրված՝ կապալի պայմանագրերով նախատեսված դեպքերում բազմակի օգտագործման նախագծերի տնօրինումը, տիրապետումը, հետագա կիրառումը (օգտագործումը) այլ ծրագրերի շրջանակներում նույն կառուցապատողի (պատվիրատուի) կողմից կարող է իրականացվել սեփական հայեցողությամբ, միայն տեղակապման նախագծեր մշակելու միջոցով՝ առանց սույն օրենքի 3-րդ հոդվածի առաջին պարբերության «ը» կետով նախատեսված՝ քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման համակարգի լիազոր մարմնի ղեկավարի հրամանով դրանց հաստատումն ու կիրարկումն ապահովելը: Ընդ որում, կառուցապատողը (պատվիրատուն) իրավունք ունի իր հայեցողությամբ որոշված անձանց իր հայեցողությամբ որոշված պայմաններով տրամադրելու բազմակի օգտագործման օրինակելի նախագծերը՝ տեղակապելու համար:

Կառուցապատողները պարտավոր են՝

ա) կառուցապատումն իրականացնել օրենքով սահմանված կարգով՝ հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծին համապատասխան (բացառությամբ սույն հոդվածի երրորդ պարբերության «ե» և «ե.1» կետերով նախատեսված դեպքերի), շինարարության թույլտվության հիման վրա.

բ) մինչև շինարարություն սկսելը, ինչպես նաև շինարարության ընթացքում համաձայնության գալ կառուցապատման հետևանքով վնասներ կրող սուբյեկտների հետ՝ հասցվելիք վնասների փոխհատուցման վերաբերյալ.

գ) քաղաքաշինական գործունեություն (բացառությամբ սույն օրենքի 23 հոդվածով սահմանված շինարարության թույլտվություն չպահանջող աշխատանքների) իրականացնել բացառապես հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան.

դ) քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու համար ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք, այդ թվում՝ ինժեներական ենթակառուցվածքների նախագծման ելակետային տվյալներ կամ տեխնիկական պայմաններ ստանալ տեղական ինքնակառավարման համապատասխան մարմիններից.

ե) ***(կետն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)***

զ) ապահովել իրենց քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննությունը՝ Կառավարության սահմանած կարգով:

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

Օբյեկտի փորձաքննության վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին չհակասելու դեպքում Կառավարության սահմանած տեխնիկապես ոչ բարդ և փոքրածավալ օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությունը, կառուցապատողի և քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողի փոխադարձ համաձայնությամբ, կարող է փոխարինվել նախագիծը թողարկող աշխատանքների պատասխանատու կապալառուի երաշխավորության պայմանագրով՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին նախագծի համապատասխանության վերաբերյալ: Քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակմանը մասնակցած նախագծային կազմակերպությունները կամ անձինք չեն կարող կատարել կամ ներգրավվել իրենց մշակած նախագծերի փորձաքննությանը.

է) ապահովել քաղաքաշինական նախագծային փաստաթղթերի շահագրգիռ կողմերի հետ համաձայնեցումը՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով.

ը) պահպանել հեղինակային իրավունքի նորմերը, ապահովել քաղաքաշինական օբյեկտի նախագծի գործնական իրականացման ընթացքում հեղինակային հսկողությունը՝ օրենքով սահմանված կարգով, եթե նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

Նախագծի գործնական իրականացման ընթացքում հեղինակի մասնակցության կանոնները սահմանում է Կառավարությունը.

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

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին չհակասելու դեպքում Կառավարության սահմանած՝ տեխնիկապես ոչ բարդ օբյեկտների շինարարության որակի տեխնիկական հսկողությունը կառուցապատողի և շինարարություն իրականացնողի փոխադարձ համաձայնությամբ կարող է փոխարինվել շինարարական աշխատանքների պատասխանատու կապալառուի երաշխավորության պայմանագրով՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության, հաստատված նախագծի և նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին շինարարական աշխատանքների համապատասխանության վերաբերյալ.

ժ) կառուցապատումն ավարտել տվյալ քաղաքաշինական գործունեության համար շենքերի և կառուցվածքների շինարարության տևողության նորմերով հաշվարկված ու շինարարության թույլտվությամբ սահմանված ժամկետներում և ապահովել ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործման փաստագրումը.

ի) կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձանց հետ նախապես համաձայնեցնել օբյեկտի կառուցման ճարտարապետաշինարարական նախագծերի այնպիսի փոփոխությունները, որոնք հանգեցնում են իրավունքով ծանրաբեռնված ապագա գույքերի հարաչափերի, հատակագծերի,

փոփոխությունների՝ նախաձեռնելով կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի լուծում կամ փոփոխում:

Սույն հոդվածով նախատեսված պարտականությունները չեն առաջանում, եթե իրականացվող քաղաքաշինական գործունեությունը չի պահանջում շինարարության թույլտվություն՝ համաձայն սույն օրենքի 23 հոդվածի:

Կառուցվող շենքի, շինության զբաղեցրած հողամասի և կառուցվող շենքի, շինության նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքները ամբողջությամբ կամ մասնակի այլ անձի փոխանցվելու դեպքում փոխանցումից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահից ձեռք բերողը հանդիսանում է սույն հոդվածով սահմանված կառուցապատող (համակառուցապատող) և կրում է դրանից բխող՝ սույն օրենքով և այլ օրենքներով սահմանված պարտավորությունները քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցների և երրորդ անձանց հանդեպ:

***(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, լրաց. 19.06.15 ՀՕ-89-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, լրաց. 26.05.21 ՀՕ-233-Ն, 04.03.22 ՀՕ-51-Ն)***

***(26.05.21 ՀՕ-233-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)***

## Հոդված 7. Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների սեփականատերերի իրավունքները և պարտականությունները

***(հոդվածն ուժը կորցրել 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 և իրավական այլ ակտերով:

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 կառուցապատողի տրամադրած շինանյութերը, շինվածքները, կոնստրուկցիաները և ինժեներական սարքավորումներն օգտագործելուց, եթե դրանք չեն համապատասխանում գործող ստանդարտներին կամ նորմատիվ պահանջներին.

բ) ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերում նորմատիվ բնույթի խախտումներ 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

օրվանից մեկ տարվա ընթացքում) հայտնաբերված թերությունները, եթե դրանք առաջացել են շինարարության ընթացքում իրենց թույլ տված խախտումների հետևանքով.

դ) «Գնումների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված՝ պատվիրատուների կողմից ձեռք բերվող շինարարական աշխատանքների կատարման ամբողջ ընթացքում Կապալառու կազմակերպությունը շինարարական օբյեկտի տարածքը պետք է համալրի տեսախցիկներով, որոնք պետք է շուրջօրյա տեսանկարահանեն ամբողջ շինարարական հրապարակը՝ ընդգրկելով կառուցվող բոլոր տեսակի շինությունները, և այդ տեսախցիկներին հասանելիություն պետք է ապահովվի ինչպես պատվիրատուի, այնպես էլ պատվիրատուի նշած օգտատերերի համար: Սույն պահանջը տարածվում է գնումների՝ 70-ապատիկից բարձր բազային միավոր ունեցող, գաղտնիություն կամ հատուկ ռեժիմ չպարունակող բնակելի, հասարակական, արտադրական, էներգետիկ, տրանսպորտային և հիդրոտեխնիկական նշանակության շինարարական օբյեկտների վրա, բացառությամբ գծային ենթակառուցվածքների:

***(9-րդ հոդվածը լրաց. 01.07.21 ՀՕ-281-Ն)***

## ԳԼՈՒԽ IV

## *ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ*

### Հոդված 10. Քաղաքաշինության բնագավառում Կառավարության իրավասությունը

***(վերնագիրը փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն)***

Կառավարությունը քաղաքաշինության բնագավառում՝

ա) մշակում է քաղաքաշինության բնագավառում պետական

քաղաքականությունը, Հայաստանի Հանրապետության տարածքների և բնակավայրերի կայուն զարգացման ռազմավարությունը.

բ) սահմանում է քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման և հաստատման կարգերը.

գ) հաստատում է բնագավառի քաղաքաշինական և տարածքային զարգացման հանրապետական և մարզային 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 օբյեկտներից անարգել օգտվելու՝ 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, խմբ., փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն)***

## Հոդված 10.1. Քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման մարմինը

***(վերնագիրը խմբ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն)***

1. Քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման մարմինը Քաղաքաշինության կոմիտեն է (այսուհետ՝ կոմիտե):

2. Կոմիտեի անմիջական ղեկավարումն իրականացնում է կոմիտեի նախագահը:

3. Կոմիտեն՝

1) իրականացնում է քաղաքաշինության բնագավառում Կառավարության քաղաքականությունը.

2) մշակում և վարչապետին է ներկայացնում պետական ծրագրերի նախագծեր, որոնց հաստատումից հետո իր լիազորությունների շրջանակներում վերահսկում է դրանց իրականացումը.

3) մշակում և վարչապետին է ներկայացնում քաղաքաշինության բնագավառի զարգացումն ապահովող և գործունեությունը կարգավորող օրենքների և իրավական այլ ակտերի նախագծեր.

4) մշակում է հանրապետության և առանձին վարչատարածքային միավորների կամ դրանց խմբերի համար լանդշաֆտային, առողջարանային, ռեկրեացիոն, գործառական այլ համակարգերի տարածքային կազմակերպման, ինչպես նաև արտադրական կարողությունների, ինժեներական, տրանսպորտային, կոմունալ և սոցիալական ենթակառուցվածքների տեղաբաշխման, պատմամշակութային ու բնության հատուկ պահպանվող տարածքներ ներառող քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթեր.

5) օրենքով սահմանված կարգով կազմակերպում և համակարգում է նորմատիվ փաստաթղթերի (բացի ազգային ստանդարտներից) մշակման աշխատանքները.

5.1) հաստատում է քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերը.

6) ապահովում է սույն օրենքի 17-րդ հոդվածի 4-րդ մասի «ա»-«բ» կետերով սահմանված քաղաքաշինական ծրագրային (տարածական պլանավորման) փաստաթղթերի մշակումը և այդ նախագծերի հաստատումից հետո՝ դրանց իրականացման մոնիթորինգը.

7) սույն օրենքի 14.3-րդ հոդվածի 7-րդ, 8-րդ և 8.1-ին մասերով սահմանված պահանջների ապահովմամբ համակարգում է միկրոռեգիոնալ և տեղական մակարդակների տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման աշխատանքները և այդ փաստաթղթերի հաստատումից հետո ապահովում դրանց իրագործման վերահսկողությունը, մշակում է տարածքների և բնակավայրերի կայուն քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարությունը.

8) եզրակացություն է տալիս տրանսպորտային և ինժեներական ենթակառուցվածքների զարգացման ծրագրերի շրջանակներում քաղաքաշինական փաստաթղթերի վերաբերյալ.

9) մշակում և վարչապետի քննարկմանն է ներկայացնում քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների առանձնացման, գործունեության կարգի վերաբերյալ առաջարկություններ, ինչպես նաև քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի նախագծեր.

10) մշակում է քաղաքաշինական և լանդշաֆտային համակարգերի ներդաշնակեցման ծրագրերի, տարածական պլանավորման նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև տարբեր գործառական տարածքների քաղաքաշինական և լանդշաֆտային չափորոշիչներ.

11) մշակում է քաղաքների էկոլոգիական վիճակի բարելավմանը, շրջակա միջավայրի վրա ուրբանիզացիայի բացասական հետևանքների նվազեցմանը նպատակաուղղված, ինչպես նաև կլիմայի փոփոխության հարմարվողականության բարձրացման տարածական զարգացման ծրագրեր.

12) մշակում և վարչապետին է ներկայացնում առաջարկություններ՝ շենքերի (այդ թվում՝ բազմաբնակարան շենքերի), շինությունների պահպանման և անվտանգ շահագործման, ինչպես նաև դրանց արդիականացման (այդ թվում՝ էներգախնայողության ու էներգաարդյունավետության բարձրացման) վերաբերյալ.

13) մշակում է բնակավայրերի պատմաճարտարապետական միջավայրի քաղաքաշինական վերականգնման ու զարգացման, ճարտարապետության

բնագավառի զարգացման, քաղաքաշինական հատուկ կարգավորման օբյեկտների զարգացման, շինարարության բնագավառի զարգացման ծրագրեր և իրականացնում է դրանց մոնիթորինգ.

14) աջակցում է պետություն-մասնավոր հատված համագործակցության շրջանակներում քաղաքաշինական, ճարտարապետական և լանդշաֆտային համալիրների կառուցապատման ներդրումային ծրագրերի իրականացմանը.

15) սահմանում է բնակավայրերի հողերի օգտագործման, ինչպես նաև կառուցապատման համար նախատեսված այլ հողերի քաղաքաշինական սահմանափակումներ և նորմեր.

16) իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքի քաղաքաշինական կադաստրի վարումն ու կադաստրային ամփոփումը.

17) իրականացնում է քաղաքաշինական գործունեության լիցենզավորումը.

18) իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության հողային պաշարների պետական կառավարումը.

19) ապահովում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քաղաքաշինության բնագավառի գիտական և գիտատեխնիկական պետական նպատակային ծրագրերի մշակումը, տեխնիկական քաղաքականության վարումը և այդ աշխատանքների համակարգումը.

20) կազմակերպում և համակարգում է շենքերի անձնագրավորման, սեյսմակայունության ուղղությամբ իրականացվող հետազննական, ինչպես նաև գիտահետազոտական և փորձարարակոնստրուկտորական աշխատանքները.

21) կազմակերպում և իրականացնում է բարձր և բարձրագույն ռիսկայնության աստիճան (կատեգորիա) ունեցող, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության շինարարական նորմերով սահմանված սահմանային հարկայնությունը գերազանցող օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերի պետական համալիր փորձաքննությունը.

22) ապահովում է վտանգավոր երկրաբանական երևույթներից քաղաքաշինական օբյեկտների պաշտպանության ծրագրերի մշակումը և դրանց մոնիթորինգի իրականացումը.

23) կազմակերպում է քաղաքաշինական օբյեկտների լավագույն ճարտարապետական լուծումների ընտրության նպատակով անցկացվող մրցույթներ և աջակցում է դրանց իրականացմանը.

24) քաղաքացիական պաշտպանության և զորահավաքային նախապատրաստության բնագավառում մշակում է պլաններ ու ծրագրեր, իրականացնում է հիմնական միջոցառումները, ինչպես նաև կազմակերպում է համակարգի աշխատողների պաշտպանությունը և զորահավաքային ռեսուրսների հաշվառումը.

25) համակարգում է կոմիտեի ենթակայության տակ գտնվող պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների աշխատանքային գործունեությունը.

26) հաստատում է շենքերի և շինությունների բազմակի օգտագործման օրինակելի ու փորձարարական նախագծերը և դրանք առաջադրում կիրարկման:

***(10.1-ին հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, լրաց., փոփ. 21.12.15 ՀՕ-185-Ն, խմբ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, լրաց. 25.03.20 ՀՕ-168-Ն)***

## Հոդված $10^2$. Քաղաքաշինության բնագավառում պետական կառավարման տարածքային մարմինների իրավասությունները

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

***($10^2$-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)***

***(գլուխը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)***

## ԳԼՈՒԽ V

## *ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԻՐԱՎԱՍՈՒԹՅՈՒՆԸ*

### Հոդված 11. Քաղաքաշինության բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունը

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

Կառավարության սահմանած դեպքերում և կարգով տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ընդունում են համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրությունը, որը, ելնելով տեղական առանձնահատկություններից, չհակասելով Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծի և տարածքների գոտիավորման պահանջներին, ուղղված է տվյալ համայնքում քաղաքաշինական միջավայրի գեղագիտական հատկանիշների պահպանությանն ու կատարելագործմանը՝ ճարտարապետական և լանդշաֆտային ձևավորման, ինչպես նաև սարքավորումների և այլ տարրերի տեղադրման կամ ձևափոխման, հարդարման նյութերի, երանգավորման և արտաքին լուսավորության պայմաններ ու չափորոշիչներ սահմանելու միջոցով:

***(մասն ուժը կորցրել է 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)***

***(11-րդ հոդվածը խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, խմբ. 21.12.15 ՀՕ-185-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն)***

## ԳԼՈՒԽ VI

## *ՀԱՍԱՐԱԿԱՅՆՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆԸ*

**Հոդված 12. Քաղաքաշինական գործունեության միջոցով կենսագործունեության միջավայրի փոփոխությունների իրականացմանը հասարակայնության մասնակցության նպատակները**

***(վերնագիրը խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-Ն)***

1. Քաղաքաշինական գործունեության միջոցով կենսագործունեության միջավայրի փոփոխությունների իրականացմանը հասարակայնության մասնակցության նպատակներն են՝

1) պետության, հասարակության և քաղաքացիների շահերի փոխհամաձայնեցումը.

2) հրապարակայնության, մասնակցելիության և ներառականության ապահովումը (նաև առցանց (հեռավար) եղանակով), բացի օրենքով սահմանված դեպքերից.

3) քաղաքաշինական ծրագրերի և նախագծերի լավագույն լուծումների ընտրությանն օժանդակելը:

***(12-րդ հոդվածը խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-Ն)***

**Հոդված 13. Քաղաքաշինական գործունեության միջոցով կենսագործունեության միջավայրի փոփոխությունների իրականացման ընթացքում հասարակայնության ներկայացուցիչների իրավունքները**

***(վերնագիրը խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-Ն)***

1. Քաղաքաշինական գործունեության միջոցով կենսագործունեության միջավայրի փոփոխությունների իրականացման ընթացքում հասարակայնության ներկայացուցիչներն իրավունք ունեն՝

1) ստանալու ստույգ տեղեկություններ իրենց կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին.

2) մինչև հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերի և նախագծերի հաստատումը մասնակցելու դրանց քննարկումներին, ներկայացնելու տարբեր իրավական ակտերով և նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերով հիմնավորված դիտողություններ, առաջարկություններ, այլընտրանքային նախագծեր և ծրագրեր.

3) հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերը և նախագծերը սեփական միջոցներով ենթարկելու անկախ փորձաքննության.

4) վերադասության և դատական կարգով բողոքարկելու պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների և պաշտոնատար անձանց ընդունած վարչական ակտերը, գործողություններն ու անգործությունը:

2. Համապատասխան մարզպետը և համայնքի ղեկավարը պարտավոր են ապահովել քաղաքաշինական գործունեության միջոցով կենսագործունեության միջավայրի փոփոխությունների իրականացմանը հասարակայնության ներկայացուցիչների մասնակցությունը:

3. Քաղաքաշինական գործունեության միջոցով կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին իրազեկմանը և հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերի ու նախագծերի քննարկմանը և որոշումների ընդունմանը հասարակայնության ներկայացուցիչների մասնակցության կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

***(13-րդ հոդվածը փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-Ն)***

***(06.07.22 ՀՕ-286-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)***

**Հոդված 14. Քաղաքաշինական գործունեության միջոցով կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին իրազեկելը**

***(վերնագիրը խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-Ն)***

1. Համապատասխան մարզպետը և համայնքի ղեկավարը պարտավոր են մարզպետարանի և համայնքի պաշտոնական կայքերում հրապարակումներով, հասարակության տարբեր շերտերի ներգրավմամբ հանրային քննարկումներով, ինչպես նաև հնարավորության դեպքում առցանց եղանակով ծրագրերի և նախագծերի ցուցադրման միջոցառումներով ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց իրազեկել կենսագործունեության միջավայրի, քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի նախագծերով նախատեսվող քաղաքաշինական միջավայրի փոփոխությունների մասին՝ տեղեկացնելով և հնարավորության դեպքում հանրային իրազեկման միջոցառումներին ապահովելով քաղաքաշինական բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմնի ներկայացուցչի մասնակցությունը:

2. Հանրային քննարկումների արդյունքներն ունեն խորհրդակցական բնույթ:

***(14-րդ հոդվածը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-Ն)***

## ԳԼՈՒԽ VI[1]

## *ՏԱՐԱԾՔՆԵՐԻ ԳՈՏԻԱՎՈՐՈՒՄԸ ԵՎ ՏԵՂԱԿԱՆ ՈՒ ՄԻԿՐՈՌԵԳԻՈՆԱԼ ՄԱԿԱՐԴԱԿՆԵՐՈՒՄ ՏԱՐԱԾԱԿԱՆ ՊԼԱՆԱՎՈՐՈՒՄԸ*

***(վերնագիրը լրաց. 21.12.15 ՀՕ-185-Ն)***

**Հոդված 14[1]. Տարածքների գոտիավորման սկզբունքները**

Տարածքների գոտիավորումը (այսուհետ՝ գոտիավորում) սահմանում է համայնքի կամ դրա առանձին հատվածների տարածքների, հողամասերի և այլ

անշարժ գույքի օգտագործման պարտադիր պահանջները, դրանց իրավական ռեժիմին, նպատակային ու գործառական նշանակությանը, թույլատրված օգտագործումներին համապատասխան:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջները տարածվում են անշարժ գույքի բոլոր օբյեկտների վրա և պահպանում են իրենց ուժը սեփականատերերի կամ օգտագործողների փոփոխման դեպքում:

Պետական և համայնքային սեփականության հողամասերի օտարումը և օգտագործման տրամադրումը, հասարակության կամ պետական կարիքների համար գույքի օտարումը, ինչպես նաև հողամասերի կառուցապատումը, ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքում, շինարարության և քանդման թույլտվություններում քաղաքաշինական սահմանափակումների ու սերվիտուտների և այլ պարտադիր պահանջների սահմանումն իրականացվում են գոտիավորմամբ սահմանված նորմերի հիման վրա՝ հողամասերի նպատակային ու գործառնական նշանակությանը, դրանց օգտագործման իրավական ռեժիմին և թույլատրված օգտագործումներին (կառուցապատումներին) համապատասխան:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջներին հակասող քաղաքաշինական գործունեությունն արգելվում է:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջներին չհամապատասխանող անշարժ գույքի օբյեկտների նկատմամբ քաղաքաշինական գործունեություն կարող է իրականացվել միայն այն դեպքում, երբ դրա արդյունքում նվազում կամ վերանում է այդ անհամապատասխանությունը:

***(14[1]-ին հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, խմբ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)***

**Հոդված 14[2]. Գոտիավորման տեսակները**

Գոտիավորումն իրականացվում է հիմնական (բազային) և օժանդակ գոտիների առանձնացման սկզբունքով:

Հիմնական են համարվում՝

ա) գոտիավորումը՝ ըստ հողերի նպատակային նշանակության.

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

Օժանդակ են համարվում՝

ա) գոտիավորումը՝ ըստ գործառական նշանակության, հողատեսքերի և թույլատրված օգտագործումների՝ գոտու տարածքի ընդհանուր մակերեսի նկատմամբ դրանց սահմանային չափաբաժինների ամրագրմամբ.

բ) ծավալատարածական գոտիավորումը՝ ըստ կառուցապատման չափորոշիչների, որոնք սահմանում են կառուցապատման բնույթն ու օգտագործման աստիճանն արտահայտող համակողմանի ցուցանիշներ (կառուցապատման խտություն, շենքերի ու շինությունների բարձրություն, կառուցապատված, կանաչապատ մակերեսների 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 նշանակության հողերի, անտառային ու ջրային հողերի օգտագործման ռեժիմներին, այլ նպատակային նշանակության հողերի օգտագործման սահմանափակումներին:

Օժանդակ գոտիավորմամբ սահմանված պահանջները չեն կարող հակասել համայնքների (բնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերով սահմանված հիմնական (բազային) գոտիավորման պահանջներին:

***(14[2]-րդ հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ., լրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)***

**Հոդված 14³. Քաղաքաշինական գործունեության կանոնակարգումը համայնքի վարչական սահմաններում**

***(վերնագիրը խմբ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)***

1. Համայնքի վարչական սահմաններում քաղաքաշինական գործունեությունը կանոնակարգվում է սույն օրենքով և այլ օրենքներով պարտադիր մշակման ենթակա քաղաքաշինական ծրագրային (տարածական պլանավորման) երկու փաստաթղթերով՝ համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծով և քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծով:

2. Համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը (այսուհետ՝ գլխավոր հատակագիծ) համայնքի տարածական զարգացման հիմնադրույթներն ամրագրող ռազմավարական բնույթի փաստաթուղթ է, որը հիմնական (բազային) գոտիավորմամբ սահմանում է համայնքի վարչական սահմաններում քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտ հանդիսացող հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը, դրանց օգտագործման ռեժիմներն ու պարտադիր պահանջները, ինչպես նաև տարածքների կառուցապատման առաջնահերթ, միջնաժամկետ և հեռանկարային փուլերը՝ քաղաքաշինական նպատակներով հողօգտագործումը կանոնակարգելու և արդյունավետ կառավարումն ապահովելու նպատակով:

3. Գլխավոր հատակագծով տարածքային ռեսուրսների ու 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 բացառապես գյուղական բնակավայրեր ներառող համայնքների համար մշակվում է պարզեցված գլխավոր հատակագիծ, որը սահմանում է նվազագույն պարտադիր պահանջներ՝ մարդկանց անվտանգության, շենքերի, շինությունների, ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքների կայունության ու երաշխավորված շահագործման, քաղաքաշինական և բնական միջավայրերի միջև ներդաշնակության ապահովման համար:

5. Համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը (այդ թվում՝ վերջիններիս կազմում մշակվող՝ հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները և նախագծման առաջադրանքը) համայնքի ղեկավարի ներկայացմամբ հաստատում է համայնքի ավագանին:

6. Մինչև համայնքի ավագանու հաստատմանը ներկայացնելը համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը և նախագծման առաջադրանքները ենթակա են դրանց մշակմանն առնչվող պետական կառավարման մարմինների հետ համաձայնեցման (այսուհետ՝ շահագրգիռ մարմիններ)՝ Կառավարության սահմանած կարգով:

7. Տեղական և միկրոռեգիոնալ մակարդակների տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակմանն աջակցելու և գործընթացի արդյունավետությունը բարձրացնելու նպատակով կոմիտեում ստեղծվում է տեղական և միկրոռեգիոնալ մակարդակների տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման աշխատանքները համակարգող միջգերատեսչական հանձնաժողով (այսուհետ՝ միջգերատեսչական հանձնաժողով)՝ պետական կառավարման շահագրգիռ մարմինների ներգրավմամբ: Միջգերատեսչական հանձնաժողովը համակարգում է տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման աշխատանքները և ապահովում դրանց կազմում ներառված դրույթների համապատասխանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և այլ իրավական ակտերի պահանջներին՝ պետական կառավարման շահագրգիռ մարմինների կանոնադրական նպատակներին և խնդիրներին առնչվող մասով:

8. Տեղական և միկրոռեգիոնալ մակարդակների տարածական պլանավորման փաստաթղթերը և դրանց նախագծման առաջադրանքները քննարկում են միջգերատեսչական հանձնաժողովի անդամները, և դրանք կարող են հաստատվել միայն միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության առկայության դեպքում՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով: Առանց միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը և (կամ) դրանց փոփոխություններն առ ոչինչ են:

8.1. Սույն հոդվածի 8-րդ մասով սահմանված տարածական պլանավորման փաստաթղթերը և դրանց նախագծման առաջադրանքները միջգերատեսչական հանձնաժողովի քննարկմանն են ներկայացվում՝

1) տեղական մակարդակի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մասով՝ համայնքի ղեկավարի կողմից.

2) միկրոռեգիոնալ մակարդակի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մասով՝ կոմիտեի կողմից:

9. Համայնքի ավագանին, հաստատելով գլխավոր հատակագիծը, իրավունք է ստանում սույն օրենքով և ՀՀ կառավարության սահմանված կարգով փոխելու հողամասերի նպատակային նշանակությունը՝ գլխավոր հատակագծով նախատեսված ծավալով ու փուլերով:

10. Համայնքի սեփականություն համարվող հողամասերը օտարվում կամ օգտագործման են տրամադրվում համայնքի ավագանու հաստատած ամենամյա և քառամյա ծրագրերին համապատասխան:

11. Համայնքի ղեկավարը իր իրավասությունների սահմաններում, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում և կարգով, սույն հոդվածի իններորդ մասի համաձայն, նպատակային նշանակությունը փոփոխած հողամասերը կարող է տրամադրել սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով, ինչպես նաև տրամադրել ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքներ՝ քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու համար:

12. Հողամասի նպատակային նշանակությունը համարվում է փոխված՝ հողամասի սեփականատիրոջ դիմումի համաձայն համայնքի ղեկավարի կողմից տվյալ հողամասը և (կամ) ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը տրամադրելու մասին սահմանված կարգով կայացրած որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահից: Հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պարտադիր ենթակա են պետական գրանցման: Հողամասի նպատակային նշանակության կատարված փոփոխությունների մասին համայնքի ղեկավարը 10-օրյա ժամկետում տեղեկացնում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները գրանցող պետական մարմնին և կոմիտեին՝ 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 տասներկուերորդ մասով սահմանված համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելը հողամասը դրա սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի կողմից կարող է օգտագործվել նախկին նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ:

14. Սույն հոդվածի տասներկուերորդ մասի համաձայն՝ հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները պետական գրանցում ստանալուց հետո ընդգրկվում են համայնքի, մարզի հողային ֆոնդի տարեկան ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և համայնքի, մարզի հողային հաշվեկշռում:

15. Համայնքների հաստատված, այդ թվում՝ սույն օրենքի 30 հոդվածի երրորդ մասով սահմանված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի փոփոխությունները (ներառյալ՝ կառուցապատման փուլերը) կատարվում են Կառավարության սահմանած կարգով:

16. Հաստատված գլխավոր հատակագծեր և միկրոռեգիոնալ մակարդակի համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթեր ունեցող

համայնքներում հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները կատարվում են բացառապես սույն օրենքով սահմանված կարգով գլխավոր հատակագծերում և միկրոռեգիոնալ մակարդակի համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերում համապատասխան փոփոխություններ կատարելու միջոցով:

17. Քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը (այսուհետ՝ գոտիավորման նախագիծ) համայնքի տարածական զարգացման մանրամասն պայմանները սահմանող գործադրական (օպերատիվ) բնույթի փաստաթուղթ է և հիմք է քաղաքաշինական նպատակներով հողամասերի և (կամ) ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների տրամադրման, շենքերի ու շինությունների նախագծային փաստաթղթերի մշակման ու շինարարության թույլտվության համար:

18. Բնակավայրերի, դրանց առանձին մասերի, բնակավայրերի սահմաններից դուրս գտնվող քաղաքաշինական նպատակներով նախատեսված կամ նախատեսվող տարածքների հողօգտագործման և կառուցապատման կանոններն ու պայմանակարգերը (ռեգլամենտները) սահմանվում են գոտիավորման նախագծերով՝ «սահմանված գոտի - թույլատրելի օգտագործում (կառուցապատում)» սկզբունքով, սույն օրենքի 14.2 հոդվածով սահմանված օժանդակ գոտիավորման միջոցով՝ հիմք ընդունելով գլխավոր հատակագծով սահմանված հիմնական (բազային) գոտիավորումը: Ըստ առանձնացված գոտիների սահմանված քաղաքաշինական նպատակներով հողերի օգտագործման և կառուցապատման թույլատրելի տեսակներն ու պայմանները տարբերվում են մեկից մյուս գոտի անցնելիս, բայց հաստատուն են մնում նույն գոտու ներսում:

19. Մինչև տասնհինգ հազար բնակչություն ունեցող համայնքներում գոտիավորման նախագիծը մշակվում է բնակավայրի, ինչպես նաև բնակավայրից դուրս գտնվող կառուցապատված կամ կառուցապատման ենթակա բոլոր տարածքների համար՝ գլխավոր հատակագծի կազմում:

20. Տասնհինգ հազարից ավելի բնակչություն ունեցող 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 և տվյալ համայնքի առանձնահատկություններից բխող՝ կարևոր քաղաքաշինական հանգույցներ ներառող տարածքների համար:

Սույն մասի առաջին պարբերության մեջ նշված համայնքների այլ տարածքների համար գոտիավորման նախագծերը մշակվում են գլխավոր հատակագծով սահմանված ժամկետներում ու հերթականությամբ՝ որպես ինքնուրույն քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթեր, ընդ որում՝ դրանց մշակման ժամանակացույցը ներառվում է համայնքի քառամյա զարգացման ծրագրում:

21. Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի կազմում գոտիավորման նախագծեր չեն մշակվում: Դրանք մշակվում, հաստատվում և փոփոխվում են որպես ինքնուրույն քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթեր՝ սույն հոդվածի քսաներորդ մասի երկրորդ պարբերությամբ և քսաներեքերորդ մասի պահանջներին համապատասխան՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով:

21.1. Հայաստանի Հանրապետության բացառապես գյուղական բնակավայրեր ներառող համայնքների համար մշակվում է պարզեցված գոտիավորման նախագիծ՝ հողօգտագործման և կառուցապատման նվազագույն պարտադիր պահանջների սահմանմամբ:

22. Գլխավոր հատակագծի կազմում մշակված գոտիավորման նախագիծը հաստատվում և փոփոխվում է սույն հոդվածի 8-րդ և 15-րդ մասերով գլխավոր հատակագծի հաստատման և (կամ) փոփոխման համար նախատեսված կարգով:

23. Որպես ինքնուրույն փաստաթուղթ՝ մշակված գոտիավորման նախագիծը համայնքի ղեկավարի ներկայացմամբ հաստատում է ավագանին: Եթե այն

պարունակում է հաստատված գլխավոր հատակագծով սահմանված պահանջների փոփոխություն, ապա համայնքի ավագանու կողմից գոտիավորման նախագիծը հաստատվում է գլխավոր հատակագծի՝ սույն օրենքին համապատասխան կատարված փոփոխությունները հաստատվելուց հետո:

Գոտիավորման նախագծի և դրա հաստատման կամ փոփոխման մասին որոշման պատճենները եռօրյա ժամկետում ներկայացվում են կոմիտե:

24. Գլխավոր հատակագիծը և գոտիավորման նախագիծը մշակվում են համայնքի ավագանու կողմից հաստատված նախագծման առաջադրանքի հիման վրա, համայնքի ղեկավարի պատվերով՝ քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման համապատասխան լիցենզիա ունեցող անձանց հետ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված նախագծային կապալի պայմանագրով:

25. Համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը ենթակա են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով քաղաքաշինական համալիր և բնապահպանական փորձաքննության:

26. Պետության կողմից համայնքներին որպես սեփականություն փոխանցված հողերի իրացումից, ինչպես նաև հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության հետևանքով առաջացած ֆինանսական միջոցներն ամբողջ ծավալով ուղղվում են քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթեր չունեցող համայնքների գլխավոր հատակագծերի և գոտիավորման նախագծերի մշակմանը:

27. Մինչև սույն օրենքի 30 հոդվածի չորրորդ մասով սահմանված ժամկետը, որպես համայնքները քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով ապահովելուն ուղղված պետական խրախուսման միջոց, Կառավարության սահմանած դեպքերում և կարգով, կախված տվյալ տարվա բյուջետային հնարավորություններից, կարող են նախատեսվել պետական բյուջեի միջոցների 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 հատակագիծ և (կամ) գոտիավորման նախագիծ) կամ քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերում փոփոխություններ (լրացումներ) կատարելու կամ դրանց անհրաժեշտության բացակայության մասին դրույթներ:

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

30. Գլխավոր հատակագծի և 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 և շինարարության թույլտվությունները, ինչպես նաև գլխավոր հատակագծի և գոտիավորման նախագծի փոփոխությունները: Ընթացիկ քարտեզի սահմանված կարգով հաստատված պատճենը կցվում է համայնքի ամենամյա պարտադիր գույքագրման փաստաթղթերին, որը ներկայացվում է ավագանու հաստատմանը: Ընթացիկ քարտեզի փոփոխությունները կատարվում են գույքագրման փաստաթղթերի համար՝ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի 46 հոդվածի պահանջներին համապատասխան:

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

32. Արգելվում է 2024 թվականի հուլիսի 1-ից հետո առանց սահմանված կարգով հաստատված համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի կառուցապատման նպատակներով հողամասերի և (կամ) ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների տրամադրումը:

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

***(14³-րդ հոդվածը լրաց. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 12.05.09 ՀՕ-116-Ն, խմբ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, լրաց., փոփ., խմբ. 21.12.15 ՀՕ-185-Ն, փոփ. 19.10.16 ՀՕ-171-Ն, 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, խմբ. 29.12.20 ՀՕ-503-Ն, փոփ., խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-Ն)***

***(14.3-րդ հոդվածի 32-րդ մասն ուժի մեջ է մտնում 01.07.2024 թվականին՝ համաձայն սույն օրենքի 30-րդ հոդվածի 4-րդ մասի:)***

## Հոդված 14.4. Քաղաքաշինական գործունեության կանոնակարգումը միկրոռեգիոնալ պլանավորման միջոցով

1. Հայաստանի Հանրապետության մինչև 15000 բնակիչ ունեցող համայնքների՝ սույն հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված հիմքերով ձևավորված խմբերի (այսուհետ՝ միկրոռեգիոնալ միավորներ) տարածական զարգացման

հիմնական ուղղությունները, ինչպես նաև քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերով սահմանվող հողօգտագործման և կառուցապատման կանոններն ու պայմանակարգերը (ռեգլամենտները) կարող են մշակվել միավորված՝ սույն օրենքի 17 հոդվածի 4-րդ մասի «բ» և «դ» կետերով սահմանված միկրոռեգիոնալ և տեղական մակարդակների տարածական պլանավորման փաստաթղթերը՝ մեկ ընդհանուր, համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթի շրջանակներում ամփոփելու միջոցով: Ընդ որում, համակցված տարածական պլանավորման փաստաթուղթը ներառում է ինչպես տարածքային հատակագծման նախագծի, այնպես էլ գլխավոր հատակագծի և գոտիավորման նախագծի վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված հիմնական նորմերը:

2. Սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթի առկայության դեպքում միկրոռեգիոնալ միավորի կազմում ընդգրկված առանձին համայնքի գլխավոր հատակագիծը համարվում է հաստատված և հիմք է ծառայում տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից քաղաքաշինության բնագավառում օրենքով սահմանված լիազորությունների իրականացման համար:

3. Միկրոռեգիոնալ միավորները ձևավորվում են՝ ելնելով տարաբնակեցման համակարգում դրանց ունեցած դերից ու նշանակությունից, քաղաքաշինական իրադրության առանձնահատկություններից, պատմական, մշակութային, ենթակառուցվածքային և սոցիալ-տնտեսական ընդհանրություններից, համայնքների ընդհանուր վարչական սահմանի առկայությունից, ինչպես նաև հաշվի առնելով մարզի սահմաններում համայնքների միացման արդյունքում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձևավորված նոր համայնքները (այսուհետ՝ միավորված համայնքներ) կամ միջհամայնքային միավորումները (առկայության դեպքում):

4. Սույն հոդվածի 3-րդ մասով նշված միավորված համայնքների կամ միջհամայնքային միավորումների կազմում ներառված և տարածական

պլանավորման փաստաթղթեր չունեցող 15000 և ավելի բնակչություն ունեցող համայնքների գլխավոր հատակագծերն ու գոտիավորման նախագծերը մշակվում են որպես ինքնուրույն փաստաթղթեր:

5. Եթե միկրոռեգիոնալ միավորման մեջ ներառված որևէ համայնք ունի հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթեր, ապա դրանք հաշվի են առնվում համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթի մշակման շրջանակներում, իսկ անհրաժեշտության դեպքում կարող են լրամշակվել միկրոռեգիոնալ միավորման այլ համայնքների տարածական զարգացման խնդիրների հետ փոխկապակցվածությունն ապահովելու նպատակով:

6. Համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթի մշակման ֆինանսավորումն իրականացվում է համամասնորեն՝ պետական և համայնքային բյուջեների ֆինանսական միջոցների հաշվին՝ սույն օրենքի 17 հոդվածի 10-րդ և 11-րդ մասերով (միայն գոտիավորման նախագծի մշակման համար) սահմանված կարգով:

7. Համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերը և դրանց առաջադրանքները մշակվում են սույն օրենքի 14.3 հոդվածի 7-րդ և 8-րդ մասերի պահանջների ապահովմամբ և հաստատվում Հայաստանի Հանրապետության մարզպետի և միկրոռեգիոնալ միավորի մեջ ընդգրկված համայնքների ավագանիների կողմից:

8. Համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման նախաձեռնությամբ կարող են հանդես գալ՝

1) համայնքների ավագանիները՝ համաձայնեցնելով Հայաստանի Հանրապետության համապատասխան մարզպետի հետ.

2) Հայաստանի Հանրապետության համապատասխան մարզպետը՝ համաձայնեցնելով միկրոռեգիոնալ միավորի մեջ ընդգրկված համայնքների ավագանիների հետ.

3) կոմիտեն՝ համաձայնեցնելով Հայաստանի Հանրապետության

համապատասխան մարզպետի և միկրոռեգիոնալ միավորի մեջ ընդգրկված համայնքների ավագանիների հետ:

9. Համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերը ներառում են սույն օրենքի 14.3 հոդվածով սահմանված հիմնական պահանջները՝ միկրոռեգիոնալ միավորի մեջ ընդգրկված համայնքների մասով և մշակվում, փորձաքննվում, համաձայնեցվում (ներառյալ՝ սույն հոդվածի 8-րդ մասով սահմանված համաձայնեցումները), հաստատվում ու փոփոխվում են սույն օրենքի 17 հոդվածի 20-րդ մասի պահանջներին համապատասխան:

***(14.4-րդ հոդվածը լրաց. 21.12.15 ՀՕ-185-Ն, փոփ. 19.10.16 ՀՕ-171-Ն, 23.03.18 ՀՕ-265-Ն)***

***(գլուխը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)***

## ԳԼՈՒԽ VII

## *ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՂ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ԵՎ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՆՈՐՄԱՏԻՎ-ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ ՀԱՄԱԿԱՐԳԵՐԸ, ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ*

### Հոդված 15. Քաղաքաշինական գործունեությունը և դրա հետ կապված հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերի համակարգը

Քաղաքաշինական գործունեությունը և դրա հետ կապված հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերի համակարգը բաղկացած է սույն օրենքից, այլ օրենքներից և իրավական այլ ակտերից:

Քաղաքաշինական գործունեության հետ առնչվող հողային, 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 ակտերով:

***(15-րդ հոդվածը լրաց. 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 փորձաքննության, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողության, վիճելի հարցերի լուծման համար:

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

***(16-րդ հոդվածը լրաց. 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 գործոնների փոխկապակցված տարածական ամրագրումն է և նպատակաուղղված է կենսագործունեության բարենպաստ միջավայրի ձևավորմանը՝ քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման) փաստաթղթերում տարաբնակեցման համակարգերի, տարածքների համաչափ զարգացման և նպատակային օգտագործման հիմնական ուղղություններն ու պայմանները սահմանելու միջոցով:

4. Քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման, այսուհետ՝ տարածական պլանավորման) փաստաթղթեր են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության տարաբնակեցման և տարածքային կազմակերպման գլխավոր նախագծերը (ազգային մակարդակ).

բ) Հայաստանի Հանրապետության մարզերի (տարածքային/ռեգիոնալ մակարդակ), ինչպես նաև մեկից ավելի համայնքների տարածքներ ընդգրկող (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 մշակույթի անշարժ հուշարձանների պահպանության գոտիների, բնության հատուկ պահպանվող տարածքների նախագծերը.

զ) լանդշաֆտային, առողջարանային, ռեկրեացիոն, գործառական այլ համակարգերի տարածքային կազմակերպման, ինչպես նաև արտադրական կարողությունների, ինժեներական, տրանսպորտային, կոմունալ և սոցիալական ենթակառուցվածքների տեղաբաշխման նախագծերը՝ հանրապետության և առանձին վարչատարածքային միավորների կամ դրանց խմբերի համար:

5. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «ա» և «բ» կետերով սահմանված փաստաթղթերի մշակումը պարտադիր է համապատասխանաբար Հայաստանի Հանրապետության և մարզերի համար, «գ» կետով սահմանված փաստաթղթերինը՝ համայնքների համար, իսկ «դ» կետով սահմանված փաստաթղթերինը՝ համայնքների սահմաններում ընդգրկված կառուցապատված կամ կառուցապատման ենթակա տարածքների համար:

6. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «ե» կետով սահմանված փաստաթղթերը մշակվում են «Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին» և «Բնության հատուկ պահպանվող տարածքների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներին համապատասխան:

7. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «զ» կետով սահմանված փաստաթղթերը մշակվում են ըստ անհրաժեշտության և հաստատվում են պատվիրատուի կողմից (բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի)՝ Կառավարության սահմանած կարգով:

8. Սույն 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 նպատակային և համայնքային սոցիալ-տնտեսական և տարածքային զարգացման ծրագրերի մշակման ընթացքում՝ տվյալ ծրագրին առնչվող մասով:

10. Սույն 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, եթե Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ այլ բան նախատեսված չէ:

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

12. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)***

13. Քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու նպատակով անշարժ գույքի (հողամասեր, շենքեր, շինություններ) օգտագործման պայմանները չեն կարող հակասել հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանված պահանջներին:

14. Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր են՝

ա) կառուցապատման նախագծերը, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու նպատակով գործառական տարածքների հատակագծման և բարեկարգման նախագծերը.

բ) բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի և շինությունների կառուցման, դրանց վերակառուցման (ներառյալ՝ քանդման), վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման նախագծերը, ինչպես նաև ինժեներական և տրանսպորտային ենթակառուցվածքների և դրանց մասերի նախագծերը.

գ) սահմանված կարգով հաստատված, փորձագիտական դրական եզրակացություն ստացած բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների կառուցման, տարածքների կառուցապատման և բարեկարգման բազմակի օգտագործման օրինակելի նախագծերը: Բազմակի օգտագործման օրինակելի նախագծերի (0 նիշից ցածր ստորգետնյա հատվածի) տեղակապման նախագծային փաստաթղթերը ենթակա են հաստատման օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

15. Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար կառուցապատողին տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք (նախագծման թույլտվություն), որը, հիմք ընդունելով համայնքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի և քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջները, սահմանում է քաղաքաշինական գործունեության տվյալ օբյեկտին ներկայացվող նախագծման պարտադիր պայմաններ, պահանջներ և սահմանափակումներ:

16. ***(մասն ուժը կորցրել 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 տրամադրած մարմնի հետ սահմանված կարգով համաձայնեցված ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը հաստատում է քաղաքաշինական օբյեկտի սեփականատերը կամ նրա լիազորած անձը՝ 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 Կառավարությունը:

***(17-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, լրաց., խմբ., փոփ. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, փոփ., լրաց. 21.12.15 ՀՕ-185-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, լրաց. 04.03.22 ՀՕ-51-Ն)***

## ԳԼՈՒԽ VIII

## *ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ*

### Հոդված 18. Հողօգտագործումը քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում

Հողօգտագործումը քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում իրականացվում է նպատակային՝ հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթերին, սույն օրենքին և իրավական այլ ակտերին համապատասխան:

***(մասն ուժը կորցրել 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[1]. Բնակավայրերի կենսաապահովման օբյեկտները

Բնակավայրերի վերգետնյա և ստորգետնյա ինժեներական ցանցերի, կառուցվածքների ու հաղորդակցության ուղիների, կենսաապահովման գծային օբյեկտների շինարարության, վերակառուցման և շահագործման համար անհրաժեշտ հողամասերից օգտվելու իրավունքը սահմանվում է օրենքով, ինչպես նաև սերվիտուտի պայմանագրերով՝ նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերին և հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան:

Հանրապետության համար ռազմավարական նշանակություն ունեցող մեկից ավելի համայնքների տարածքներ ընդգրկող ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքների կառուցման նպատակով քաղաքաշինական գործունեության իրականացման կարգը (կառուցապատման ընթացակարգերը) սահմանում է Կառավարությունը:

***(18[1]-ին հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն)***

## Հոդված 19. Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտները

Քաղաքաշինական գործունեությունը ենթակա է հատուկ կարգավորման, եթե տարածքների կառուցապատումը, հատակագծումը, օգտագործումը, քաղաքացիների, հասարակության, պետության շահերի 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 և բնապահպանական հիմնահարցերի փոխկապակցված լուծման, ազգային, պատմամշակութային, քաղաքաշինական, լանդշաֆտային և բնապատկերային արժեքների պահպանման, բնական և տեխնածին երևույթներից պաշտպանության, աղետների և արտակարգ իրավիճակների կանխման ու հետևանքների 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 ու 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) Սևանա լճի ջրհավաք ավազանի տարածքում, բնության հատուկ պահպանվող տարածքներում, ինչպես նաև ջրային ռեսուրսների օգտագործմանն առնչվող հիդրոտեխնիկական կառուցվածքների տարածքներում.

գ) ազատ տնտեսական գոտիների տարածքներում.

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

ե) օրենքով սահմանված հատուկ նշանակության և հատուկ պահպանվող հողերի տարածքներում.

զ) միջպետական և հանրապետական նշանակության ավտոմոբիլային ճանապարհների հարակից տարածքներում:

Սույն հոդվածով սահմանված քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներում քաղաքաշինական գործունեության կարգը սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենքով և (կամ) Կառավարության որոշմամբ:

***(19-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, լրաց., խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 23.06.15 ՀՕ-104-Ն, 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, խմբ. 06.07.22 ՀՕ-286-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 ռազմավարության, քաղաքաշինական նախագծային փաստաթղթերի մշակման, քաղաքաշինական գործունեության նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնելու համար և պարունակում է ստույգ տեղեկություններ քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների, տարածքների գոտիավորման և օգտագործման, տարածքների և բնակավայրերի քաղաքաշինական պլանավորման և կառուցապատման, քաղաքաշինական փաստաթղթերի, նորմերի, իրավական այլ ակտերի, հողամասերի և այլ անշարժ գույքի օգտագործման, քաղաքաշինական սահմանափակումների և սերվիտուտների, տարածքների սոցիալական, ինժեներատրանսպորտային և այլ ենթակառուցվածքների բարեկարգման, սեյսմիկ իրադրության, շինարարության համար ինժեներաերկրաբանական և գեոդեզիական, քաղաքաշինական գործունեության վրա ազդող այլ գործոնների մասին:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրը Հայաստանի Հանրապետության կադաստրային համակարգի բաղկացուցիչ մասն է, որի հիմքը անշարժ գույքի պետական կադաստրն է: Պետական քաղաքաշինական կադաստրը ներառում է նաև քաղաքաշինական գործունեության իրականացման համար անհրաժեշտ տվյալներ՝ այլ ճյուղային կադաստրներից և տեղեկատվական համակարգերից:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրի տեղեկատվությունը, բացի պետական գաղտնիք պարունակող տեղեկատվությունից, բաց է և տրամադրվում է Կառավարության սահմանած կարգով:

Քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների փոփոխությունների և վիճակի վերաբերյալ դիտարկումների համակարգ է, որը կատարվում է միջավայրի

կենսագործունեության վիճակի ուսումնասիրությունների 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 կադաստրի վարումը և կադաստրային ամփոփումը կատարում է քաղաքաշինական բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմինը:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրի վարման և քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգի անցկացման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

***(20-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, 23.03.18 ՀՕ-265-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**

***(հոդվածն ուժը կորցրել 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 տվյալ օբյեկտին ներկայացվող նախագծման պարտադիր պահանջները, պայմանները, այդ թվում՝ սույն օրենքի 6 հոդվածի «դ» կետով սահմանված՝ քաղաքաշինական օբյեկտի ինժեներական ենթակառուցվածքների (ջրամատակարարում, ջրահեռացում, էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում և այլն) նախագծման Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված ելակետային տվյալները (այսուհետ՝ ելակետային տվյալներ) կամ տեխնիկական պայմանները (այսուհետ՝ տեխնիկական պայմաններ) և սահմանափակումները:

Ելակետային տվյալները կամ տեխնիկական պայմանները տալիս են ինժեներական սպասարկում իրականացնող ծառայությունները՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրող մարմնին՝ վերջինիս հարցման հիման վրա, և կազմում են ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի անբաժանելի մասը:

Ինժեներական սպասարկում իրականացնող ծառայությունները ելակետային տվյալները կամ տեխնիկական պայմանները տրամադրում են ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրող մարմնի հարցումն ստանալուց հետո՝ Կառավարության սահմանած ընթացակարգով և ժամկետներում: Նշված ընթացակարգի կամ ժամկետների խախտմամբ ելակետային տվյալի կամ տեխնիկական պայմանի տրամադրումն առաջացնում է օրենքով սահմանված պատասխանատվություն:

Ելակետային տվյալները կամ տեխնիկական պայմանները տրամադրվում են՝ ելնելով քաղաքաշինական օբյեկտի ինժեներական ենթակառուցվածքների համակարգի թողունակության, հուսալիության, այլ անձանց իրավունքներն ու օրինական շահերը չխախտելու և կառուցապատողի համար դրանց միացման

համար անհրաժեշտ աշխատանքները նվազագույն ծախսերով իրականացնելու պայմաններից: Նշված պայմաններն ապահովելու անհնարինությունը պետք է լինի հստակ հիմնավորված:

Համայնքի ղեկավարի կողմից ինժեներական սպասարկում իրականացնող ծառայության հարցման պատասխանի ժամկետը սահմանում է Կառավարությունը:

2. Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքում նշվում են Հայաստանի Հանրապետության իրավական ակտերով սահմանված և օբյեկտի նախագծմանն առնչվող քաղաքաշինական, պատմության և մշակույթի հուշարձանների ու շրջակա միջավայրի պահպանության, սանիտարահիգիենիկ, հակահրդեհային, քաղաքացիական պաշտպանության, հաշմանդամների ու բնակչության սակավաշարժ խմբերի պաշտպանության և այլ նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջները:

3. Քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու նպատակով պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու կամ օգտագործման տրամադրելու դեպքում ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի 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 օժտված օգտագործողին ճարտարապետահատակագծային 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 բոլոր մասնակիցների համար: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների փոխանցման դեպքում ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով սահմանված պայմանները պահպանվում են լրիվ ծավալով:

6"Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը համայնքում տալիս է համայնքի ղեկավարը քաղաքաշինական բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմնի կողմից համակարգվող քաղաքաշինական թույլտվությունների առցանց տրամադրման համակարգի միջոցով՝ Կառավարության սահմանած ընթացակարգով և ժամկետներում:

7. Համայնքի գլխավոր հատակագծով և գոտիավորման նախագծով սահմանված պահանջներին հակասող ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրումն արգելվում է:

8. Համայնքի ղեկավարը ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրումը կարող է մերժել միայն օրենսդրությամբ նախատեսված որևէ հիմքի առկայության դեպքում:

***(22.1-ին հոդվածը լրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, լրաց., փոփ., խմբ. 26.05.21 ՀՕ-233-Ն)***

***(26.05.21 ՀՕ-233-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)***

**Հոդված 23. Շինարարության թույլտվությունը**

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

Շինարարության թույլտվությունը համայնքներում տալիս է համայնքի ղեկավարը քաղաքաշինական բնագավառի պետական կառավարման լիազորված

մարմնի կողմից համակարգվող քաղաքաշինական թույլտվությունների առցանց տրամադրման համակարգի միջոցով՝ Կառավարության սահմանած կարգով:

Շինարարության թույլտվությունը տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրած մարմնի կողմից ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը 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 գրավոր առարկություն չի ներկայացնում սույն հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված մարմնին:

***(մասն ուժը կորցրել է 12.05.09 ՀՕ-116-Ն)***

Շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում 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 անհատական բնակելի տների) չավարտվելու դեպքում, շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը գրավոր նախազգուշացնում է կառուցապատողին շինարարության թույլտվությամբ սահմանված ժամկետը երկարաձգելու և այդ ժամկետում կառուցապատումն ավարտելու կամ սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտն օտարելու վերաբերյալ: Ընդ որում,

շինարարության թույլտվություն տվող մարմնի կողմից շինարարության տևողությունը կարող է երկարաձգվել ոչ ավելի, քան տվյալ օբյեկտի չիրականացված աշխատանքների համար շինարարության տևողության նորմերով հաշվարկված ժամկետի չափով:

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

Եթե նախազգուշացումն ստանալուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում, կառուցապատողը չի դիմում շինարարության թույլտվություն տվող մարմին՝ շինարարության ժամկետը երկարաձգելու հայտով, կամ շինարարության թույլտվությամբ սահմանված 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 և դիմում է դատարան տվյալ օբյեկտը վաճառելու հայցով՝ դատարանի սահմանած կարգով և 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, 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, լրաց. 26.05.21 ՀՕ-233-Ն)***

***(26.05.21 ՀՕ-233-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)***

**Հոդված 24. Քանդման թույլտվությունը**

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

Քանդման թույլտվությունը համայնքներում տալիս է համայնքի ղեկավարը քաղաքաշինական բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմնի

կողմից համակարգվող քաղաքաշինական թույլտվությունների առցանց տրամադրման համակարգի միջոցով՝ 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 կառուցապատվող հողամասի ճարտարագիտական ուսումնասիրություններն առանց քանդման անհնարին են, ապա քանդման թույլտվությունը տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի հետ միաժամանակ՝ մինչև շինարարության թույլտվություն ստանալը:

***(մասն ուժը կորցրել 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, 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, լրաց. 26.05.21 ՀՕ-233-Ն)***

***(26.05.21 ՀՕ-233-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)***

## Հոդված 25. Շինարարության ավարտական ակտը և շահագործման թույլտվությունը

***(վերնագիրը խմբ. 19.06.15 ՀՕ-89-Ն)***

1. Շենքերի, շինությունների (այդ թվում՝ դրանց վերակառուցումը, վերականգնումը, ուժեղացումը, արդիականացումը, ընդլայնումն ու բարեկարգումը) կառուցման ավարտը փաստագրվում է շինարարության ավարտական ակտով (այսուհետ՝ ավարտական ակտ)՝ տվյալ օբյեկտի շինարարության թույլտվության համար հիմք հանդիսացող հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերով նախատեսված՝ շինարարության թույլտվություն պահանջող բոլոր շինարարական աշխատանքներն իրականացնելուց հետո:

Ավարտական ակտը տալիս է համայնքի ղեկավարը քաղաքաշինական բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմնի կողմից համակարգվող քաղաքաշինական թույլտվությունների առցանց տրամադրման համակարգի միջոցով՝ Կառավարության սահմանած կարգով, որը հիմք է ավարտված օբյեկտի և դրա կազմում առանձնացված միավորների նկատմամբ իրավունքների գրանցման համար:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված աշխատանքներն ավարտելուց և հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերով նախատեսված այլ աշխատանքները կառուցապատողի կողմից վերջինիս միջոցների հաշվին իրականացնելուց հետո օբյեկտը շահագործման է ընդունվում շահագործման թույլտվության ձևակերպմամբ: Շահագործման թույլտվությունը տալիս է համայնքի ղեկավարը՝ Կառավարության սահմանած կարգով:

Ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործումը թույլատրվում է միայն շահագործման թույլտվությունը ձևակերպելուց հետո:

3. Շինարարական օբյեկտի շահագործումն իրականացվում է սույն օրենքի 2-րդ հոդվածի «գ» կետի համաձայն՝ օբյեկտի սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) և (կամ) օգտագործողի միջոցների հաշվին: Շենքերի, շինությունների շահագործման նվազագույն պարտադիր նորմերը սահմանում է 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, խմբ. 19.06.15 ՀՕ-89-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, լրաց. 26.05.21 ՀՕ-233-Ն)***

***(26.05.21 ՀՕ-233-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)***

**Հոդված 26. Քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողությունը**

Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քաղաքաշինական գործունեության պետական տեսչական վերահսկողությունն իրականացնում է

քաղաքաշինության բնագավառում վերահսկողություն իրականացնող տեսչական մարմինը (այսուհետ՝ տեսչական մարմին):

Տեսչական մարմինն իր գործունեությունը կազմակերպում է վարչատարածքային սկզբունքով՝ տեսչական մարմնի ծառայողների միջոցով:

Տեսչական մարմինը՝

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 և կարգով նշանակում է վարչական տույժեր, ինչպես նաև իրավասու մարմիններ է ներկայացնում հաղորդումներ՝ քաղաքաշինության բնագավառում իրավախախտումներ թույլ տված անձանց քրեական պատասխանատվության ենթարկելու համար.

դ) վերահսկողություն է իրականացնում քաղաքաշինական օբյեկտներում և ճանապարհաշինական գործունեություն իրականացնող տնտեսավարող սուբյեկտների կողմից պետական սուբվենցիոն ծրագրերի շրջանակներում իրականացվող քաղաքաշինական գործունեության նկատմամբ՝ այդ ծրագրերով նախատեսված աշխատանքների ողջ ժամանակահատվածում՝ դրանց կատարման որակի նկատմամբ վերահսկողությունն ապահովելու նպատակով.

ե) վերահսկողություն է իրականացնում համայնքի ղեկավարի կողմից համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշման կայացման և համայնքի ղեկավարի կողմից իր լիազորությունների շրջանակներում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով որոշման կատարման ապահովման նկատմամբ.

զ) կայացնում է համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասում ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին վարչական ակտ, եթե համայնքի ղեկավարը տեսչական մարմնի կայացրած՝ խախտումները վերացնելու վերաբերյալ ուժի մեջ մտած վարչական ակտում նշված ժամկետում չի կայացրել համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասում ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշում կամ իր լիազորությունների շրջանակներում չի ապահովել ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշման կատարումը: Սույն կետով սահմանված դեպքում ինքնակամ կառույցն իրականացրած անձի անհայտ լինելու դեպքում որպես վարչական ակտի հասցեատեր հանդես է գալիս համապատասխան համայնքը:

Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասում ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին տեսչական մարմնի կայացրած վարչական ակտը սույն պարբերությամբ նախատեսված առանձնահատկությունների հաշվառմամբ ներկայացվում է հարկադիր կատարման՝ «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 13-րդ գլխով նախատեսված՝ հանրային իրավական դրամական պահանջների հարկադիր կատարման կանոններով, այնքանով, որքանով դրանք իրենց էությամբ կիրառելի են սույն պարբերությամբ սահմանված վարչական ակտը կատարման ներկայացնելու նկատմամբ: Սույն պարբերությամբ սահմանված վարչական ակտը կատարման է ներկայացվում ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում՝ նշելով նաև քանդման (ապամոնտաժման) ենթակա ինքնակամ կառույցի գտնվելու վայրի հասցեն և վարչական ակտն ուժի մեջ մտնելու տարին, ամիսը և ամսաթիվը:

Մարզի տարածքում մարզպետը՝

ա) ***(կետն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)***

բ) վերահսկում է համայնքների ղեկավարների գործունեությունը քաղաքաշինության բնագավառում, բացառությամբ սույն հոդվածի երրորդ պարբերության «ե» և «զ» կետերով նախատեսված դեպքերի:

Համայնքների տարածքներում համայնքի ղեկավարը վերահսկում է կառուցապատողներին տրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների, բնակավայրերի քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջների կատարումը, հողերի և ամրակայված գույքի քաղաքաշինական նպատակային օգտագործումը, ինչպես նաև կանխարգելում, կասեցնում է ինքնակամ շինարարության դեպքերը և օրենքով սահմանված կարգով ապահովում է դրանց հետևանքների վերացումը:

Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում ինքնակամ կառույց հայտնաբերելու դեպքում հողային պաշարների պետական կառավարման լիազոր մարմինները պարտավոր են այդ մասին Կառավարության սահմանած կարգով և ժամկետներում տեղեկացնել համապատասխան համայնքի ղեկավարին և տեսչական մարմնին:

***(մասն ուժը կորցրել է 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)***

***(26-րդ հոդվածը փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն, 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, 19.10.16 ՀՕ-171-Ն, 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, փոփ., լրաց. 09.07.20 ՀՕ-366-Ն, լրաց. 16.12.21 ՀՕ-400-Ն)***

**Հոդված 26[1]. Երևան քաղաքում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առանձնահատկությունները**

***(հոդվածն ուժը կորցրել 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 Կառավարությունը՝ «Պետական և ծառայողական գաղտնիքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի պահանջների ապահովմամբ:

***(26²-րդ հոդվածը լրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-265-Ն)***

## ԳԼՈՒԽ IX

## *ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՈՒՄԸ ԵՎ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԽԱԽՏԵԼՈՒ 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 ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ*

**Հոդված 29. Միջազգային համագործակցությունը քաղաքաշինության բնագավառում**

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

Օտարերկրյա պետությունների, դրանց ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց, իրավաբանական անձի կարգավիճակ չունեցող ձեռնարկությունների, միջազգային կազմակերպությունների քաղաքաշինական գործունեությունը Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կարգավորվում է սույն օրենքով, Հայաստանի Հանրապետության իրավական այլ ակտերով և Հայաստանի Հանրապետության համապատասխան միջազգային պայմանագրերով:

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

## ԳԼՈՒԽ XI

## *ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ*

***(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 Կառավարության սահմանած կարգով:

2. Մինչև համայնքների գլխավոր հատակագծերի հաստատումը համայնքի վարչական տարածքում հողերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները հաստատում է համայնքի ավագանին՝ Կառավարության սահմանած կարգով հատուկ այդ նպատակով ստեղծված ժամանակավոր միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության առկայության դեպքում:

3. Մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը համայնքի ավագանու հավանությամբ Կառավարության հաստատած գլխավոր հատակագծերը համարվում են հաստատված համայնքի ավագանու կողմից:

4. Սույն օրենքի 14.3-րդ հոդվածի 32-րդ մասն ուժի մեջ է մտնում 2024 թվականի հուլիսի 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, փոփ. 21.12.15 ՀՕ-185-Ն, 23.03.18 ՀՕ-265-Ն, խմբ. 29.12.20 ՀՕ-503-Ն)***

**Հայաստանի Հանրապետության**

**Նախագահ** **Ռ. Քոչարյան**

Երևան

26 մայիսի 1998 թ.

ՀՕ-217