

# ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

## Օ Ր Ե Ն Ք Ը

Ընդունված է Ազգային ժողովի կողմից  
5 մայիսի 1998 թ.

### ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

**Հոդված 14<sup>3</sup>. 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 տեխնաժին 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

հողվածի 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 հողվածի տասներկուերորդ մասով սահմանված համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելը հողամասը դրա սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի կողմից կարող է օգտագործվել նախկին նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ:

14. Սույն հողվածի 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 հողվածի 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:~~

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: Ավագանու կողմից հաստատված ընթացիկ քարտեզի սահմանված կարգով հաստատված պատճենը կամ հաստատման մասին որոշման քաղվածքը՝ սույն օրենքի 20-րդ հոդվածի պահանջներին համապատասխան ներկայացվում են քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազոր մարմին՝ քաղաքաշինական կադաստրի վարումը, տարեկան կտրվածքով քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը և կադաստրային ամփոփումը կատարելու համար: Ընթացիկ քարտեզի փոփոխությունները կատարվում են գույքագրման փաստաթղթերի համար՝ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի 42-րդ 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:

34. Քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազոր մարմինը՝ սույն օրենքի 10.1-ին և 20-րդ հոդվածների դրույթների շրջանակում «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 34.1-ին հոդվածի 14-րդ մասում սխալի ուղղման արդյունքում քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով (գլխավոր հատակագիծ, գոտևորման նախագիծ) ամրագրվածից տարբերվող հողամասի ուղղված նպատակային և (կամ) գործառնական նշանակության վերաբերյալ տեղեկատվության փոխանցումից հետո՝ քաղաքաշինարական կադաստրի վարման և քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգի անցկացման շրջանակում վեցամյա ժամկետում ներառում է պետական քաղաքաշինական կադաստրի ընթացիկ քարտեզում, ընդ որում փոխանցվող տեղեկատվության ընթացիկ ուղղումներն ամփոփվում են տարեկան

Կտրվածքով՝ մինչև յուրաքանչյուր տարվա դեկտեմբերի 31-ը, իսկ ամբողջական ամփոփումը կիրականացվի մինչև 2030 թվականի հունվարի 1-ը:

**(14<sup>3</sup>-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)**