

**Հ Ա Յ Ե Ց Ա Կ Ա Ր Գ**

**«ԵՐԵՎԱՆԻ ՓՈՔՐ ԿԵՆՏՐՈՆԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ  
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ**

**Բովանդակություն**

I.	Ներածություն	3
II.	Օրենքի նախագծի հիմնական նպատակը.	5
III.	Հայաստանի Հանրապետությունում քաղաքաշինության բնագավառի օրենսդրության արդի վիճակը.	5
IV.	Օրենքի նախագծի կարգավորման առարկան և գործողության ոլորտը.	8
V.	Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատման հիմնական սկզբունքները.	9
VI.	Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատման առանձնահատկությունները և դրանց հայեցակարգային բնութագրերը.	11
VII.	Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական փաստաթղթերը և դրանց ներկայացվող հիմնական պահանջները.	16
VIII.	Հասարակության մասնակցությունը քաղաքաշինական ծրագրերի իրագործմանը.	22
IX.	Փոքր կենտրոնի գերուրբանիզացման միտումների կանխարգելումը.	28
X.	Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատման ճարտարապետական մրցույթները.	29
XI.	Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական կանոնադրությունը.	32
XII.	Պատասխանատվության միջոցները՝ քաղաքաշինության բնագավառում իրավախախտումների համար.	34

## I. Ներածություն

1. Հայաստանում հետևողականորեն իրականացվում են քաղաքաշինական քաղաքականության բարեփոխումներ՝ բնակավայրերի կառուցապատմանն ու տարածական զարգացմանն առնչվող հիմնախնդիրների օրենսդրական կարգավորման ուղղությամբ:
2. Բարեփոխումներն իրականացվում են միջազգային պրակտիկայում կիրառվող մոտեցումներին համահունչ, ինչպե՛ս տարածական պլանավորման, կառուցապատման և լանդշաֆտային խնդիրներով համապատասխան եվրոպական կառույցների աշխատանքներին մասնակցության, այնպես էլ՝ նշված բնագավառում միջազգային փորձի ուսումնասիրության, վերլուծության և Հայաստանի պայմաններին տեղայնացման միջոցով:
3. «Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի հայեցակարգի (այսուհետև՝ Հայեցակարգ) մշակման շրջանակներում ուսումնասիրվել է հատկապես կարևոր ճանաչված տարածքների և կառուցապատման ծրագրերի կանոնակարգմանն առնչվող միջազգային փորձը: Մասնավորապես, եվրոպական մի շարք երկրների օրենսդրությամբ սահմանված են ազգային կարևորություն ունեցող տարածքների կառուցապատման կանոնակարգման նկատմամբ հատուկ մոտեցումներ, պահանջներ և սահմանափակումներ (օրինակ, Նորվեգիայում դրանք կոչվում են «կենտրոնապես մշակված գոտևորման պլաններ»<sup>1</sup>, Սլովենիայում՝ «Ազգային կարևորության մանրամասն պլաններ»<sup>2</sup>, Ֆրանսիայում՝ «պահպանական սեկտորներ»<sup>3</sup> և այլն): Համանման օրինակներ առկա են նաև Ռուսաստանի Դաշնության Ֆեդերալ օրենքների, ինչպես նաև Մոսկվայի և Սանկտ-Պետերբուրգի օրենսդրության մեջ:
4. Վերջերս Եվրամիության երկրներում նոր զարգացումներ են ծավալվում «Ազգային կարևորություն ունեցող տարածքների և ծրագրերի» (SAPONI)<sup>4</sup> պլանավորման և իրագործման հիմնահարցերի շուրջ: Մասնավորապես, 2011 թվականին լույս

<sup>1</sup> The Planning and Building act" Act of 14 June 1985 No. 77, with amendments in force 1 April 2005.

<sup>2</sup> The Spatial Development Strategy of Slovenia, the Spatial Order of Slovenia, and the Detailed Plans of National Importance.

<sup>3</sup> դեռևս 1962 թվականից Ֆրանսիայի քաղաքներում կառավարության կողմից առանձնացվում են պահպանական սեկտորներ (Secteur Sauvegardé), որոնց համար օրենքով սահմանվում են կառուցապատման օրենսդրական և ֆինանսական կարգավորման մեխանիզմներ: Նշված օրենքով (հաճախ կոչվում է «Մալրոի օրենք»՝ ի պատիվ գրող, մշակութագետ, ինչպես նաև գեներալ Դե-Գոլլի նախագահության ժամանակահատվածում նախարար Անդրե Մալրոյի անվամբ) տարածքների առանձնացումն ուղեկցվում է հատուկ տարածքային պլաններով և զարգացման սահմանափակումներն ամրագրող պայմաններով (PSMV): Ավելի ուշ, սրբեղծվում են հատուկ կարգավորման այլ գոտիներ, օրինակ՝ Ճարտարապետական, քաղաքաշինական և լանդշաֆտի պահպանության գոտիներ (ZPPAUP) կամ (AVAP), բնական արժեք ունեցող էկոլոգիական գոտիներ (ZNIEFF) և այլն.

<sup>4</sup> «Spaces and projects of national importance (SAPONI).»

տեսած հետազոտության մեջ<sup>5</sup> ամփոփվում են ազգային կարևորություն ունեցող տարածքներին և ծրագրերին առնչվող խնդիրների վերաբերյալ համաժողովների, ինչպես նաև տարածական պլանավորման ոլորտում եվրամիության լավագույն փորձագետների կողմից կատարված հետազոտությունների արդյունքները: Եվրոպական տարբեր երկրներից (Նիդերլանդներ, Միացյալ Թագավորություն, Գերմանիա, Սկանդինավյան երկրներ, Ֆրանսիա, Ավստրիա, Շվեյցարիա) բերված օրինակների ուսումնասիրության արդյունքներով կատարված եզրահանգումներում արձանագրվում է, որ խնդրո առարկա տարածքներում տեղի ունեցող զարգացումները կարևոր են ոչ միայն տվյալ տարածքի, այլև ազգային և, երբեմն՝ համաեվրոպական համատեքստում: Այս տարածքներն ու ծրագրերը ունեն հեռահար հետևանքներ և հնարավորություններ, որոնք կարող են ինչպե՛ս արդյունավետ կերպով օգտագործվել, այնպես էլ կորսվել: Ընդ որում, տարածական զարգացման հետ կապված խնդիրները, լինելով բարդ և համապարփակ՝ կարող են համակողմանի լուծում ստանալ միայն տեղական, ռեգիոնալ և ազգային մակարդակների շահագրգիռ մարմինների փոխգործակցության արդյունքում:

5. Ինչպե՛ս ընդունված միջազգային պրակտիկայով, այնպես էլ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ, ցանկացած կառուցապատվող միջավայրի կանոնակարգումն<sup>6</sup> իրականացվում է քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերով: Մինչդեռ, անցած տարիների փորձը վկայում է, որ Երևանի համար մշակված, հաստատված և ներկայումս գործող գոտիավորման նախագծերն ու կառուցապատման սխեմաները ի զորու չեն հավուր պատշաճի ապահովելու Փոքր կենտրոնի հարատև (կայուն) քաղաքաշինական զարգացումը:
6. Ուստի, Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման օրենսդրական կարգավորման կարևորագույն խնդիրներից է՝ կառուցապատման համար հիմք հանդիսացող քաղաքաշինական փաստաթղթերի կազմին և բովանդակությանը, ինչպես նաև դրանց մշակմանը, համաձայնեցմանը, հաստատմանն ու փոփոխմանը ներկայացվող՝ տվյալ տարածքի առանձնահատկություններից բխող հատուկ և/կամ լրացուցիչ պայմանների ու պահանջների ամրագրումը: Ընդ որում, խնդրո առարկա քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերի վերանայումը, արդիականացումը և օրենքի նախագծի պահանջներին համապատասխանեցումը գնահատվում է որպես առաջնահերթ հրատապության խնդիր:

## II. Օրենքի նախագծի հիմնական նպատակը

<sup>5</sup><<Ազգային կարևորություն ունեցող տարածքներ և ծրագրեր>> (SAPONI) 2011 թ. նոյեմբեր, Ցյուրիխ, հեղինակ՝ Շվեյցարիայի տարածական զարգացման ֆեդերալ գրասենյակի նախագահ պրոֆեսոր Բերնդտ Ծոլլ:

<sup>6</sup>Շուկայական հարաբերությունների պայմաններում քաղաքաշինական գործունեության կանոնակարգման համակարգը, ըստ էության, մի կողմից՝ անշարժ գույքի նպատակային և արդյունավետ օգտագործման երաշխիքների ապահովումն է և մյուս կողմից՝ այդ գույքի օգտագործման ողջամիտ սահմանափակումների ամրագրումը. պայմաններ որոնք հաստատվում են քաղաքաշինական գոտիավորման գործիքակազմի կիրառման միջոցով հողամասի թույլատրելի օգտագործման ու կառուցապատման չափորոշիչների սահմանմամբ:

7. Երևանի փոքր կենտրոնը համազգային, համապետական և համաքաղաքային գործառույթների առավելագույն կենտրոնացման, Հայաստանի Հանրապետության մայրաքաղաքի քաղաքաշինական կերպարը ձևավորող տարածական գոտի է:
8. Օրենքի նախագծի հիմնական նպատակն է՝ իրավական հենքի ստեղծման միջոցով նախանշել մայրաքաղաքի զարգացման ընթացքում Երևանի փոքր կենտրոնի բարձրարժեք ճարտարապետական կերպարի միասնականության, կառուցապատման գեղագիտական միջավայրի կատարելագործման, առողջ և գրավիչ կենսամիջավայրի ձևավորման ապահովումը՝ խնդրո առարկա տարածական գոտու առանձնահատկություններից բխող հատուկ և լրացուցիչ պայմանների ու սահմանափակումների ամրագրման միջոցով:
9. «Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի մշակման (այսուհետև՝ օրենքի նախագիծ) ընդունման շնորհիվ ակնկալվում է մայրաքաղաքի քաղաքաշինական դիմագծի ձևավորման վրա գերիշխող ազդեցություն ունեցող տարածական գոտու պահպանման ու ներդաշնակ զարգացման իրական բարելավումը:

### III. Հայաստանի Հանրապետությունում քաղաքաշինության բնագավառի օրենսդրության արդի վիճակը

10. Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությամբ ամրագրված է մարդու իրավունքը՝ ապրելու իր առողջությանը և բարեկեցությանը նպաստող շրջակա միջավայրում, ինչպես նաև անձամբ և այլոց հետ համատեղ շրջակա միջավայրը պահպանելու և բարելավելու պարտավորությունը<sup>7</sup>:
11. Հայաստանի Հանրապետության Նախագահի 2007 թվականի փետրվարի 7-ի «Հայաստանի Հանրապետության ազգային անվտանգության ռազմավարությունը հաստատելու մասին» ՆՀ-37-Ն հրամանագրով՝ ազգային անվտանգության հիմնարար արժեքներին ծառայող գործոնների և գործողությունների շարքում ամրագրված է ներկա և գալիք սերունդների կենսագործունեության բարենպաստ միջավայրի ձևավորումը, իսկ կյանքի նոր որակ և բարոյահոգեբանական մթնոլորտ ձևավորելու տեսանկյունից, ի թիվս այլ գործոնների, կարևորվում է քաղաքաշինության հարատև զարգացումը, ներառյալ՝ ներդաշնակ կենսատարածքի ձևավորումն ու նպաստումը բնակչության տարածքային համաչափ բաշխվածությանը, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության ամբողջ տարածքում և հատկապես Երևանում **բնական և տեխնածին աղետների ռիսկերի** ծրագրված նվազեցումը:
12. Հայաստանի Հանրապետությունում քաղաքաշինության բնագավառի օրենսդրությունը կարգավորում է «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի

<sup>7</sup> Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրություն, ՀՈԴՎԱԾ 33.2.

Հանրապետության օրենքով<sup>8</sup> և շուրջ 40 օրենսդրական ակտերով, որոնցով սահմանված են կառուցապատման համար հիմք հանդիսացող պարտադիր նորմեր:

13. Այն դեպքերի համար, երբ տարածքների կառուցապատումը, հատակագծումը, օգտագործումը, քաղաքացիների, հասարակության, պետության շահերի ապահովումն առանց օրենսդրական լրացուցիչ լուծումների դժվար է կամ անարդյունավետ, օրենքով նախատեսված է քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման մեխանիզմների կիրառումը:
14. «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 19-րդ հոդվածի համաձայն 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: Նույն հոդվածի համաձայն քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներում քաղաքաշինական գործունեության կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:
15. Վերջին տարիների ընթացքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշումներով<sup>9</sup> մի շարք քաղաքներում և օրենսդրությամբ սահմանված զբոսաշրջային կենտրոններում առանձնացվել են քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներ: Երևան քաղաքում, առաջնահերթության կարգով<sup>10</sup>, որպես քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներ են առանձնացվել հանրապետական նշանակության մի շարք վարչական շենքեր և համալիրներ, ինչպես նաև սահմանված է քաղաքամերձ համայնքների հետ սահմանակից հատվածներում քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների առանձնացման հնարավորություն:
16. Կյանքը ցույց տվեց, որ նշված օրենսդրական կարգավորումները բավարար չեն լիարժեքորեն կարգավորելու մայրաքաղաքի կենտրոնի կառուցապատումը, որն իր հաջողված և անհաջող օրինակներով զարգացող քաղաքացիական հասարակության և մասնագիտական շրջանակների կողմից հաճախ դառնում է իրարամերժ մեկնաբանությունների առարկա, վկայելով այն մասին, որ դեռևս չի հաջողվել հավուր պատշաճի ապահովել հանրային և մասնավոր շահերի հավասարակշռումն ու բարենպաստ կենսամիջավայրի տեսլականի նպատակների իրագործումը:

<sup>8</sup> «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 2-րդ հոդվածի համաձայն՝ «Քաղաքաշինությունը Հայաստանի Հանրապետությունում կենսագործունեության համար բարենպաստ փարածական միջավայրի սրբեղծման կամ փոփոխման նպատակով պետության, ֆիզիկական, իրավաբանական անձանց և դրանց միավորումների գործողությունների համախումբ է...»:

<sup>9</sup> ՀՀ կառավարության 2008 թվականի նոյեմբերի 13-ի N 1500-Ն որոշում:

<sup>10</sup> ՀՀ կառավարության 2010 թվականի հունվարի 14-ի N 945-Ն որոշում:

17. Հաշվի առնելով Երևանում և հատկապես՝ մայրաքաղաքի կենտրոնում իրականացվող կառուցապատման վերաբերյալ հասարակության շեշտված շահագրգռվածությունն ու լայն արձագանքները, Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2012 թվականի ապրիլի 5-ի N301-Ա որոշմամբ ստեղծվեց աշխատանքային խումբ և սահմանվեց խնդրո առարկա հարցերի կանոնակարգման նպատակով օրենսդրական ակտերի մշակման հանձնարարական<sup>11</sup>:

18. Հայեցակարգում հնարավորինս ներառվել են ստացված առաջարկների բովանդակային շեշտադրումներն ու մտահոգությունները, փորձ է կատարվել օրենսդրական կարգավորման առաջարկներ ամրագրել վերջիններիս լուծման ուղղությամբ:

19. Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման բնագավառում իրավական դաշտի վերլուծությունը վկայում է, որ առկա են մասնավորապես հետևյալ հիմնախնդիրները՝

1) Երևանի փոքր կենտրոնի՝ որպես հատուկ կարգավորման օբյեկտի, կարգավիճակի բացակայությունը, ինչն անհնարին է դարձնում նշված տարածական գոտուն բնորոշ առանձնահատուկ և/կամ լրացուցիչ պայմանների սահմանումը.

2) կառուցապատման ընթացքում պետական, հանրային և մասնավոր շահերի անբավարար հավասարակշռվածությունը, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների (պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, մասնավոր հատված, հասարակություն, մասնագիտական շրջանակներ) միջև համագործակցության մեխանիզմների անկատարությունը, այդ թվում՝

ա. կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների վերաբերյալ տեղեկատվության սահմանափակ հասանելիությունը,

բ. կառուցապատման ծրագրերի և նախագծերի քննարկումներին հասարակության մասնակցության սահմանված ընթացակարգերի որոշ դրույթների դեկլարատիվ և ոչ բավարար մանրամասնեցված լինելը,

գ. վիճահարույց հարցերի լուծման օրենսդրական կարգավորման մեխանիզմների բացակայությունը.

---

<sup>11</sup> աշխատանքային խմբի գործունեությունը փարվում է բաց և թափանցիկ ընթացակարգով: Այսպես, որոշման ընդունումից անմիջապես հետո ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության պաշտոնական կայքում տեղադրվեց հայտարարություն, ուղղված բոլոր շահագրգիռ անձանց՝ իրենց նկատմամբ ներկայացնելու առաջարկությամբ: Ընդ որում, ինչպես աշխատանքային խմբի անդամների, այնպես էլ ստացված բոլոր առաջարկությունները ևս տեղադրվում են նույն կայքում: Հանձնաժողովի նիստերին հրավիրվում են հասարակական կազմակերպությունների ներկայացուցիչներ և այլ շահագրգիռ անձինք:

- 3) տարածական, տնտեսական և զարգացման այլ ծրագրերի (այդ թվում, ճյուղային՝ ինժեներական և տրանսպորտային ենթակառուցվածքներ, ինչպես նաև՝ բնապահպանական, էներգախնայողության և այլն) միջև ոչ լիարժեք փոխկապակցվածությունը.
- 4) ճարտարապետական համալիրների և առանձին կառույցների նախագծերի մշակման իրավունքի ձեռք բերման մրցակցության գաղափարախոսության չկանոնակարգված լինելը.
- 5) քաղաքաշինական կանոնադրությունների բացակայությունը.
- 6) կառուցապատման կանոնակարգման արդյունավետության ապահովման համար անհրաժեշտ ֆինանսական և տնտեսական գործիքների անկատարությունը.
- 7) հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի պահանջների անտեսման բազմաթիվ դեպքերը, հատուկ կարգավորման օրենսդրական նորմերի խախտումներով իրականացվող կառուցապատումները.
- 8) քաղաքաշինական վերահսկողական ու մշտադիտարկման գործառույթների օրենսդրական կարգավորման և վարչարարական բացերը:

#### IV. Օրենքի նախագծի կարգավորման առարկան և գործողության ոլորտը.

20. Օրենքի նախագծի կարգավորման առարկան՝ Երևանի փոքր կետրոնում (այսուհետև՝ <<Փոքր կենտրոն>>) քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առանձնահատկությունների սահմանումն է, այդ առանձնահատկություններից բխող՝ պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց միջև կառուցապատման գործառույթների իրականացման առնչությամբ ծագող իրավահարաբերությունների կանոնակարգումը:
21. <<Փոքր կենտրոնի>> և դրա անմիջական ազդեցության (բուֆերային) գոտիների<sup>12</sup> սահմաններում ընդրկված տարածքն անհրաժեշտ է առանձնացնել որպես ազգային կարևորություն ունեցող քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտ (կամ տարածական գոտի)<sup>13</sup>, որի սահմանագծերը

<sup>12</sup> ակնհայտ է, որ <<Փոքր կենտրոնի>> կառուցապատման հիմնախնդիրներն անհնար է դիֆարկել բացառապես մեկուսացված, ավրոնոմ կերպով առանց բացահայտելու վերջինիս օրգանական կապերը մայրաքաղաքի քաղաքաշինական հյուսվածքում: Մասնավորապես, բուֆերային գոտիների առանձնացման անհրաժեշտությունը նախ և առաջ բխում է <<Փոքր կենտրոնում>> առկա հանրային օգտագործման կանաչ տարածքների սակավությունից և տեսանելի հեռանկարում դրանց ընդարձակման համար անհրաժեշտ հողամասերի բացակայությունից: Ուստի, կանաչ տարածքների անբավարար ծավալի լրացումը կարող է իրականացվել <<Փոքր կենտրոնի>> հարակից տարածքներում նման հնարավորություն ունեցող հողամասերը այդ նպատակով ռեզերվացնելու, իսկ գոյություն ունեցողների նկատմամբ՝ պահպանական ռեժիմներ ամրագրելու միջոցով:

<sup>13</sup> համաձայն «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 19-րդ հոդվածի՝ Հատուկ կարգավորման օբյեկտի տարածքը Երևան համայնքի վարչական շրջան չի համարվելու, իսկ սահմանները չեն համընկնելու Երևանի վարչական շրջանների սահմանների հետ:

(այսուհետև՝ Հատուկ կարգավորման գոտի) նախատեսվում է սահմանել Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ:

22. Երևանի <<Փոքր կենտրոնի>>՝ որպես քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտի կարգավիճակի սահմանումը պայմանավորված է կառուցապատման, բարեկարգման, ճարտարապետական-գեղագիտական միասնական կերպարի ձևավորման, կենսամիջավայրի ավարտուն տեսքի ապահովման, ներդրումային բարենպաստ պայմանների ստեղծման բազմաբնույթ գործընթացների համակարգման և իրագործման միջոցների կատարելագործման անհրաժեշտությամբ:

23. Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորումն (այսուհետև՝ հատուկ կարգավորում) իրականացվելու է կառուցապատման կանոնակարգման առկա հիմնախնդիրներից բխող իրատեսական համալիր միջոցառումների կիրառման, այդ թվում՝ քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման, համաձայնեցման և հաստատման, քաղաքաշինական գործունեության ու կառավարման գործառույթների, հասարակության մասնակցության և այլ գործընթացների վերաբերյալ լրացուցիչ և հատուկ պայմանների ու նորմերի սահմանման միջոցով:

24. Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատումը կիրականացվի «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, այլ օրենքներով և իրավական ակտերով սահմանված նորմերի հիման վրա՝ ապահովելով քաղաքաշինական գործունեության իրականացման օրենքի նախագծով սահմանված առանձնահատկությունները<sup>14</sup>:

25. Նախատեսվում է սահմանել դրույթ, համաձայն որի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ՝ օրենքի նախագծով սահմանված նորմերը կամ դրանց մի մասը կարող են կիրառվել նաև Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտ ճանաչված այլ տարածքների նկատմամբ, իսկ Երևանի ավագանու որոշմամբ՝ Երևանի վարչական սահմաններում ընդգրկված այլ տարածքային հատվածների նկատմամբ:

#### V. Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատման հիմնական սկզբունքները.

26. Օրենքի նախագծով նախատեսվում է սահմանել Հատուկ կարգավորման գոտում իրականացվող կառուցապատման նպատակաուղղվածությունը. այն է՝ հարմարավետ և բարձրարժեք գեղագիտական հատկանիշներով օժտված կենսամիջավայրի ձևավորում, որը պետք է կյանքի կոչվի հետևյալ հիմնական սկզբունքների իրագործմամբ՝

<sup>14</sup> առնչվող օրենքներում լրացումների և փոփոխությունների վերաբերյալ առաջարկները կներկայացվեն օրենսդարական նախաձեռնության նախագծի փաթեթում.



- 1) ճարտարապետական կերպարի միասնականության<sup>15</sup> և կենսագործունեության միջավայրի գեղագիտական բարձր որակի ապահովում.
- 2) պետական, հանրային և մասնավոր շահերի հավասարակշռում ու փոխհամաձայնեցում<sup>16</sup>.
- 3) ծրագրավորված քաղաքաշինական քաղաքականության իրականացում Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի, գոտիավորման նախագծերի և քաղաքաշինական այլ փաստաթղթերի հիման վրա.
- 4) քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման մասնագիտական բարձր որակի և լիարժեք հիմնավորվածության ապահովում, ինչպես նաև համակողմանի քննարկման արդյունքում հաստատվելուց հետո՝ դրանց անվերապահ իրագործում.
- 5) պատմամշակութային հուշարձանների և պատմական միջավայրի պահպանություն, վերականգնում ու նոր կառուցապատման հետ օրգանական փոխկապակցվածության ապահովում.
- 6) հանրային օգտագործման կանաչ գոտիների պահպանություն, ընդարձակում ու բարելավում, բնական և ձեռակերտ լանդշաֆտների ներդաշնակության ապահովում.

<sup>15</sup> ճարտարապետական կերպարի միասնականությունը ամենևին չի ենթադրում առկա ավանդական կառուցապատման ոճական նմանակում: Այն ոչ այլ ինչ է, քան նոր ճարտարապետական սրեղծագործության օրգանական միահյուսվածությունը (անգամ կոնրաստի վրա հիմնված) քաղաքի ձևավորված կերպարին:

<sup>16</sup> Քաղաքաշինական գործունեության կանոնակարգման առարկան, ըստ էության, կառուցապատման ընթացքում հանրային և մասնավոր շահերի միջև հարաբերություններն են՝ նպատակաուղղված այդ շահերի ողջամիտ հավասարակշռության ապահովմանը: Անշարժ գույքի սեփականատերերի (օգտագործողների) մասնավոր շահերը, բացի փոփոխական գործունեության իրականացման առավելագույն ազատություն ունենալու ձգտումից, պարունակում են այլ պահանջներ, այդ թվում՝

- ✓ բարձրացնել իրեն պատկանող գույքի արժեքը՝ ունենալով գրավիչ շրջապատող միջավայր, քանի որ հայտնի է, որ այդ միջավայրի հատկանիշները կարող են խթանել կամ արգելակել փոփոխական զարգացումները (գաղտնիք չէ, որ ներդրումային նախաձեռնությունների համար հատկապես գրավիչ են բարեկարգ և խնամված տարածքները).
  - ✓ պաշտպանված լինել հարևան սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) անվերահսկելի գործունեության արդյունքում իրեն պատկանող գույքին պարճառվող հավանական վնասներից և, որպես հետևանք՝ գույքի արժեքի նվազեցեցումից,
  - ✓ ունենալ երաշխիքներ, որ իրեն պատկանող հողամասը ապահովված կլինի անհրաժեշտ ծավալով ինժեներա-տեխնիկական ռեսուրսներով,
  - ✓ օգտվել իրեն շրջապատող միջավայրի առավելություններից՝ ռեկրեացիոն տարածքներից, սպասարկման ծառայություններից, սոցիալական, ինժեներական ու տրանսպորտային ենթակառուցվածքի օբյեկտներից և այլն:
- Այնհայտ է, որ թվարկված մասնավոր շահերը կարող են բավարարել միայն հանրային իշխանությունների կողմից: Հեղուկաբար, հանրային շահերը ձևավորվում են որպես մասնավոր շահերի ընդհանրական համախումբ և ուղղված են հավաքական մասնավոր շահերը՝ անհարի անսահմանափակ ազատություն ունենալու եսասիրական շահից պաշտպանելուն: Այսպիսով, հանրային շահն՝ ըստ էության, հավավաքական մասնավոր շահերի ամբողջությունն է և դրանց պաշտպանության ապահովումը:

- 7) կառուցապատման էկոլոգիամետ մոտեցում, նախագծման և շինարարության մեջ «կանաչ» ճարտարապետության ու քաղաքաշինության սկզբունքների ներառում, էներգախնայող տեխնոլոգիաների ներդրում.
- 8) որոշումների համակողմանի քննարկմանն ու դրանց ընդունմանը հանրության լիարժեք մասնակցություն՝ կառուցապատման ծրագրերի իրագործման բաց և թափանցիկ ընթացակարգերի կիրառմամբ.
- 9) գերուրբանիզացման միտումների կանխարգելում, քաղաքաշինական օբյեկտների անվտանգության և կայունության ապահովում, այդ թվում տնտեսական լծակների կիրառման միջոցով.
- 10) բարենպաստ ներդրումային միջավայրի ձևավորման ապահովում հողամասերի կառուցապատման կանխատեսելի և հստակ պայմանների սահմանմամբ.
- 11) համաքաղաքային նշանակության սոցիալական, ինժեներատրանսպորտային, հանրային նշանակության կանաչ տարածքների և քաղաքային տնտեսության այլ ենթակառուցվածքների պլանավորման, զարգացման և գործարկման միասնականություն.

VI. Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատման առանձնահատկությունները և դրանց հայեցակարգային բնութագրերը.

27. Օրենքի նախագիծը նպատակ է հետապնդում ամրագրել Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատման առանձնահատկությունները, մասնավորապես, տարբերակելով դրանք ըստ որոշակի տարածքային հատվածների՝ կախված վերջիններիս քաղաքաշինական արժեքից և նշանակությունից:
28. Հատուկ կարգավորման գոտու սահմաններում ընդգրկված հատկապես բարձր քաղաքաշինական արժեք ունեցող տարածքներն առաջարկվում է տարանջատել որպես առանձնահատուկ կարևորության ենթագոտիներ<sup>17</sup>:
29. Առանձնահատուկ կարևորության ենթագոտիները գնահատել որպես «վերապահումով թույլատրելի» կառուցապատման ենթագոտիներ, որոնցում, ի լրումն գոտիավորման նախագծով<sup>18</sup> սահմանված քաղաքաշինական պայմանակարգերի (ռեգլամենտների)՝ ցանկացած քաղաքաշինական գործունեություն կարող է իրականացվել բացառիկ դեպքերում կառուցապատման հայեցակարգի մշակման, վերջինիս վերաբերյալ հանրային լսումների և նախագծային փաստաթղթերի մշակման ու հաստատման հատուկ

<sup>17</sup> Օրինակ՝ Հանրապետության հրապարակը, Ազատության հրապարակը, Մափենադարանը, «Մոսկվա» կ/թ հրապարակը, ՀՀ Նախագահի նստավայրը, ՀՀ Ազգային ժողովի համալիրը (թվարկվածները՝ հարակից փարածքներով), հանրային օգտագործման կանաչ փարածքներն ու դրանց ընդարձակման նպատակով ռեզերվացվող փարածքները և այլն (ցանկը շարունակելի է).

<sup>18</sup> խոսքը գնում է օրենքի նախագծի պահանջների ապահովմամբ հաստատված գոտիավորման նախագծերի մասին.

ընթացակարգերի անցկացման միջոցով: Նշված ենթագոտիներում պետք է նշվեն այն կառույցները, որոնց նկատմամբ արգելվում է դրանց արտաքին տեսքն ու հորինվածքային լուծումները փոփոխող քաղաքաշինական որևէ միջամտություն:

30. Ճարտարապետական կերպարի միասնականության ապահովման նպատակով, քաղաքի ավանդական միջավայրը ձևավորող՝ ճարտարապետական տեսակետից արժեքավոր շենքերից ու շինություններից (որոնք կարող են ընդգրկված չլինել պատմամշակութային հուշարձանների պետական ցուցակում) կազմավորված շարքային կառուցապատման որակական հատկանիշների պահպանման նպատակով նախատեսվում է առանձնացնել նաև արժեքավոր «միջավայրաստեղծ» շարքային կառուցապատման գոտիները և այդ գոտիներում ներառված շենքերի ու շինությունների արտաքին տեսքը փոփոխող վերակառուցումների սահմանափակումները (ներառյալ՝ արգելումը), այդ թվում՝

1) արգելել վերնահարկերի և տանիքների հատվածային ձևափոխումները՝ նշված ձևափոխումներն իրականացնելով բացառապես վերջիններիս կառուցապատումը կանոնակարգող և սահմանված կարգով հաստատված միասնական ծրագրին և դրանով սահմանված չափորոշիչներին համապատասխան՝ գոտիավորման նախագծով սահմանված թույլատրելի հատվածներում.

2) մինչև գոտիավորման նախագծի (ներառյալ՝ քաղաքաշինական դոմինանտները) սահմանված կարգով հաստատվելը՝ արժեքավոր շարքային կառուցապատման հարկայնությունը գերազանցող օբյեկտների նախագծման թույլտվությունները տրամադրել բացառապես հաստատված կառուցապատման հայեցակարգի հիման վրա՝ վերջինիս վերաբերյալ հանրային լուծումների անցկացման ընթացակարգով.

31. Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական կանոնադրությամբ ամրագրել շենքերի արտաքին տեսքի ճարտարապետական ձևավորման, մուտքերի բացման, լուսավորության, գովազդային վահանակների տեղադրման, փողոցների, մայթերի կանոնավորման ու բարեկարգման, ավտոկայանատեղերի տեղաբաշխման<sup>19</sup> և այլ միջոցառումների իրականացման պայմաններն ու չափորոշիչները:

32. Պատմամշակութային հուշարձանների պահպանության, վերականգնման ու կառուցապատման մեջ ներդաշնակ ընդգրկման նպատակով՝

1) պետական ցուցակներում ներառված պատմամշակութային հուշարձանների պահպանական գոտիներում կառուցապատման կանոնակարգման

<sup>19</sup> հաշվի առնելով Երևանում և, հատկապես՝ Փոքր կենտրոնում ավտոմեքենաների կայանման հետ կապված լարված իրավիճակը, վերջիններիս կազմակերպման հետ կապված տեխնիկական նորմերի պահպանման խնդիրներին զուգահեռ առաջարկվում է քննարկել վճարովի և անվճար ավտոկայանատեղերի համասնությունն օրենքի նախագծով ամրագրելու նպատակահարմարությունը:

նպատակով առաջնահերթության կարգով օրենքի նախագծի պահանջներին համապատասխան լրամշակել Հատուկ կարգավորման գոտու սահմաններում ընդգրկված տարածքի պատմամշակութային հիմնավորման նախագիծը, որը ևս նախատեսվում է իրականացնել երկփուլ՝ հայեցակարգ և նախագիծ ընթացակարգով՝ այնպես ինչպես քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծի մշակումը.

- 2) ելնելով պատմամշակութային հուշարձանների պահպանության ու կառուցապատման մեջ ներդաշնակ ընդգրկման խնդիրների կարևորությունից, ինչպես նաև Երևանի <<Փոքր կենտրոնում>> առկա քաղաքաշինական իրադրության առանձնահատկություններից՝ նախատեսվում է սահմանել դրույթ, համաձայն որի Հատուկ կարգավորման գոտու պատմամշակութային հիմնավորման նախագծի և գոտիավորման նախագծի (ներառյալ վերջիններիս հայեցակարգերը) լրամշակման աշխատանքները իրականացվում են միասնականորեն, այդպիսով ապահովելով հին և նոր կառուցապատման ներդաշնակեցմանն ուղղված միջոցառումների փոխկապակցվածությունը.
  - 3) գոտիավորման նախագծի և պատմամշակութային հիմնավորման նախագծի համատեղ մշակման շրջանակներում առանձնացել օրենքով սահմանված կառուցապատման կանոնակարգման գոտիները, որոնց բնութագրերը էական նշանակություն ունեն հուշարձան շենքերի ընկալման համար.
  - 4) պատմական միջավայրի պահպանումն ապահովելու համար, բացի օրենքով նախատեսված պահանջներից՝ քաղաքաշինական կանոնադրությամբ սահմանել նշված տարածքներում իրականացվող կառուցապատման ոճային և էսթետիկական հատուկ չափորոշիչներ:
33. Հանրային օգտագործման կանաչ տարածքների պահպանության, բարելավման և ընդարձակման նպատակով<sup>20</sup>, ինչպես նաև հաշվի առնելով, որ Երևանի <<Փոքր կենտրոնում>> բացակայում են այդպիսի տարածքների ընդարձակման համար անհրաժեշտ հողային ռեզերվները, նախատեսվում է.
- 1) Հատուկ կարգավորման գոտու սահմաններում և դրան հարող բուֆերային գոտիներում<sup>21</sup> առանձնացնել մայրաքաղաքի բնական համալիրի

<sup>20</sup> ներկայումս մոլորակի բնակչության ավելի քան 50%-ը կենտրոնացած է մակերևույթի ընդամենը 3%-ը կազմող քաղաքներում և հանդիսանում են ածխաթթու գազի միացություններ պարունակող արտանետումների ընդհանուր ծավալի 78%-ի աղբյուր, ընդ որում, հեղափայտում այս ցուցանիշը աճման միտում է դրսևորում [(Grimm, N. B., S. H. Faeth, N. E. Golubiewski, C. L. Redman, J. Wu, X. Bai and J. M. Briggs. 2008. Global change and the ecology of cities); (UN-Habitat. 2009. Global Report on Human Settlements 2009 - Planning Sustainable Cities: Policy Direction. United Nations Human Settlements Programme/ Earthscan, London, UK); (Montgomery, M. R. 2008. The urban transformation of the developing world. Science 319(5864): 761-764)].

<sup>21</sup> նպատակահարմար կլիներ հեղափայտում այդպիսի գոտիների առանձնացման խնդիրը դիտարկել ինչպես Երևանի վարչական տարածքի, այնպես էլ մայրաքաղաքին հարող վարչատարածքային միավորների սահմաններում:

պահպանման (պահպանվող լանդշաֆտի) ենթագոտիներ՝ վերջիններիս համար սահմանելով պահպանման և պլանավորման հատուկ ռեժիմներ.

- 2) Երևանի <<Կենտրոն>>, <<Դավիթաշեն>> <<Աջափնյակ>> և <<Արաբկիր>> վարչական շրջանների տարածքներում գտնվող Հրազդանի կիրճի հանրային օգտագործման կանաչ գոտիները, ինչպես նաև այդ նպատակով ռեզերվացվող այլ տարածքներն ընդգրկել օրենսդրական կանոնակարգման ենթակա Հատուկ կարգավորման գոտու սահմաններում.
  - 3) օրենքի նախագծով նախատեսել դրույթ ՀՀ կառավարության կողմից ընդհանուր օգտագործման կանաչ տարածքների տիպերի դասակարգման համակարգ<sup>22</sup> սահմանելու մասին՝ յուրաքանչյուր տիպի համար ամրագրելով կառուցապատման համապատասխան չափորոշիչներ<sup>23</sup>.
  - 4) սահմանել, որ ընդհանուր օգտագործման կանաչ տարածքներում կառուցապատման իրավունքով տրամադրված հողամասերի պայմանագրերի ժամկետի երկարացում չի թույլատրվում, եթե վերջիններս չեն համապատասխանում այդպիսի տարածքների համար գոտիավորման նախագծով սահմանված կառուցապատման չափորոշիչներին.
  - 5) ընդհանուր օգտագործման կանաչ տարածքներում և այդ նպատակով ռեզերվացվող տարածքային հատվածներում կասեցնել կառուցապատման նպատակով նոր հողամասերի հատկացումներն ու ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների տրամադրումը՝ մինչև օրենքի նախագծի պահանջներին համապատասխան քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերի հաստատումը.
34. Կառուցապատման էկոլոգիամետ մոտեցումը, նախագծման և շինարարության մեջ «կանաչ» ճարտարապետության ու քաղաքաշինության սկզբունքների ներառումը, էնեգախնայող տեխնոլոգիաների ներդրումը ներկայումս ողջ աշխարհում գնահատվում է որպես արժատական հիմնախնդիր հանդիսացող ուղղություններից մեկը<sup>24</sup>:
35. «Կանաչ» (կամ այսպես կոչված «կենդանի») տանիքներն<sup>25</sup> ու կայանատեղիները<sup>26</sup>, ինչպես նաև ուղղահայաց կանաչապատումը՝ լինելով

<sup>22</sup> հանրային օգտագործման կանաչ տարածքներում 70 փոկոսից պակաս կանաչ ծածկույթ ունեցող հողամասերը (գործող նորմերին համապատասխան) չեն կարող ներառվել հանրային օգտագործման կանաչ տարածքների հաշվեկշռում.

<sup>23</sup> կառուցապատման առավելագույն և կանաչապատման նվազագույն փոկոսները, կառուցապատման բարձրության և խորության գործակցի առավելագույն չափերը, կանաչապատման փորրերի կազմությունը (փեսականին) և այլն.

<sup>24</sup> Կանաչապատման խթանման մեխանիզմները պետք է հաշվի առնեն առկա էկոլոգիական և փնտեսական պայմանները, ինչպես նաև այն, որ կանաչ գոտիները՝ մի կողմից հանդիսանում են բնական ռեսուրս, որն ապահովում է հանրության պահանջմունքներն ու քաղաքային բնակչության կյանքի որակը, իսկ մյուս կողմից՝ հանդիսանում է փնտեսական ռեսուրս, որն ավելացնում է տարածքի գրավչությունը ներդրողների և բնակիչների համար, ուստի ճիշտ մոտեցման դեպքում կարող է ապահովել ֆինանսների ներհոսքը քաղաքային բյուջե:

<sup>25</sup> Վերջին 20 տարիների ընթացքում Գերմանիան հանդիսանում է կանաչ տանիքների փողոցային և խնամքի

բնության վրա առկա և աճող ծանրաբեռնվածությունը մեղմելու ազդեցիկ լծակներ, միաժամանակ կնպաստեն ճարտարապետա-գեղարվեստական մշակույթի նոր տեխնոլոգիաների ներմուծմանը Հայաստան:

36. «Կանաչ» ճարտարապետության արմատավորումն ու խրախուսումը բավականաչափ արդիական է <<Փոքր կենտրոնի>> խիտ կառուցապատված միջավայրի համար, որտեղ գնահատելի է կանաչապատված յուրաքանչյուր տարածքային հատված: Այդ նպատակով օրենքի նախագծով նախատեսվում է ամրագրել.

- 1) փոխհատուցողական (կոմպենսացիոն) կանաչապատման միջոցառումների կիրառման սզբունքները.
- 2) շրջակա միջավայրի վրա կառուցապատման բացասական ազդեցությունները նվազեցնող էկոլոգիապես մաքուր շինանյութեր, այլընտրանքային էներգետիկ ռեսուրսներ, էներգախնայող տեխնոլոգիաներ, ինչպես նաև <<կանաչ>> տանիքներ, կայանատեղեր ու պատեր կիրառող շենքերի կառուցումը խրախուսող (այդ թվում տնտեսական լծակների օգտագործմամբ) միջոցառումները.
- 3) էկոլոգիամետ կառուցապատումը խրախուսող միջոցառումները<sup>27</sup> կարող են ներառել, օրինակ՝ շինարարության թույլտվության տեղական տուրքի

---

տեխնոլոգիաների մշակմամբ զբաղող առաջարներից մեկը, և հենց այս հանգամանքով է պայմանավորված այն փաստը, որ Կանաչ տանիքների միջազգային կազմակերպությունը (IGRA) հիմնադրվել է հենց Գերմանիայում: Այդ կազմակերպության փվյալներով՝ կանաչ տարածքները հանդիսանում են քաղաքային կյանքի բարելավման կարևորագույն բաղադրիչներից մեկը: Ընդ որում, առանձնացում են կանաչ տանիքների թեթև, միջին և ծանր տեսակները, որոնք բավականին տարբերվում են տեղադրման և հեփազա խնամքի համար պահանջվող ներդրումների չափով, աճեցվող բուսափայտակների կազմով, շահագործման պահանջներով, կառուցվածքի բնույթով և քաշով, ինչպես նաև բույսերի աճեցման համար օգտագործվող սուբստրատի տեսակով:

<sup>26</sup> Ներկայումս լայն տարածքում է սփռվել կանաչ կայանատեղիների (էկո-կայանատեղիների) կառուցումը, քանզի բազմաթիվ քաղաքներում միտում է գրանցվել հրաժարվել սովորական ասֆալտապատ կայանատեղիներից և փոխարենը համադրել մարզագեփինն ու կայանատեղին: Այս նպատակով օգտագործվում են այսպես կոչված մարզագեփնային (գազոնային) ցանցեր, որոնք կարող են տեղադրվել մինչև 10% թեքություն ունեցող մակերևույթների վրա և կրող շերտի առկայության պարագայում կրել մինչև 40 տոննա քաշ ունեցող փրանսպորտային միջոցներ:

<sup>27</sup> «Կանաչ» տեխնոլոգիաների կիրառման փնտրության կարգադրությունը, կոմունալ վճարների և սպասարկման վարձերի խնայողության տեսքով, ակնհայտ է դառնում միջնաժամկետ կիրվածքում կամ լայնամասշտաբ ծրագրերի իրականացման պարագայում: Համաձայն ԱՄՆ-ի Շինարարների ազգային ասոցիացիայի փվյալների, «էկոլոգիական» շինարարության, ծախսերը ավելանում են միջինում ընդամենը 2-5%-ով: ԱՄՆ-ում մի շարք հիպոթեքային վարկեր տրամադրող ընկերություններ «էկոլոգիական» շինարարության իրականացման և այդպիսի շենքերում բնակարանների կամ տների ձեռքբերման խթանման նպատակով առաջարկում են վարկավորման հատուկ պայմաններ՝ ավելի մեծ գումարի վարկի կամ վարկն ավելի ցածր տոկոսադրույքով ստացում: Ցածր տոկոսադրույքով վարկերը հասանելի են նաև Գերմանիայում մասնավոր անձանց համար՝ էներգախնայող և կանաչ տեխնոլոգիաներին անցում կատարելու դեպքում: Որոշ քաղաքներում ներկայումս կիրառվում են տարբեր ֆինանսական լծակներ՝ ուղղված կանաչ տանիքների տեղադրման խթանմանը: Մասնավորապես՝ 1 ք.մ. կանաչ տանիքի համար հատկացվող ֆինանսական սուբսիդիաները տարանվում են 10-20 էվրոյի սահմաններում: Մի շարք քաղաքներում էլ կիրառվում է այլ մոտեցում. կանաչ տանիքներ տեղադրողներին տրվում է միանվագ վճար՝ փվյալ կանաչ տարածքի ստեղծման համար օգտագործված նյութերի և տեղադրման ծախսերի 25%-ից 100%-ի չափով: Ուշագրավ է Կանադայի Տորոնտո քաղաքի օրինակը, որում 2010 թվականի դեկտեմբերի 31-ից կանաչ կամ <<կենդանի>> տանիքների կառուցումը օրենսդրորեն պարտադիր պահանջ է դարձել 2000 քառ.մ մակերեսը գերազանցող բոլոր նոր կառուցվող շենքերի համար (տանիքի 20-ից 60 տոկոսի չափով՝ կախված կառուցվող շենքի մակերեսից):

և/կամ շահագործման փաստագրման տեղական վճարի համապատասխան տոկոսով նվազեցումը՝ ըստ որոշակի չափորոշիչների.

VII. Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական փաստաթղթերը և դրանց ներկայացվող հիմնական պահանջները.

37. Յուրաքանչյուր բնակավայրի հարատև քաղաքաշինական զարգացման ապահովման տեսանկյունից որոշիչ դեր ունեն պատշաճ որակով մշակված, համակողմանիորեն քննարկված և համաձայնեցված քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերը<sup>28</sup>: Դրանք հիմք են հանդիսանում կառուցապատման թույլտվությունների տրամադրման, հետևաբար նաև կոնկրետ կառուցապատման ծրագրերի իրագործման համար:

38. Մայրաքաղաքի Հատուկ կարգավորման գոտու համար, առավել ևս՝ հրամայական պահանջ է ներկայանում պարտադիր մշակման ենթակա սահմանված կարգով հաստատված քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերի առկայությունը, որոնք մանրամասնորեն կսահմանեն կառուցապատվող տարածքների հողօգտագործման պայմաններն ու կառուցապատման չափորոշիչները՝ հաշվի առնելով նշված տարածքի առանձնահատկությունները:

39. Ելակետ ընդունելով այն իրողությունը, որ Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատումը պետք է իրականացվի առավելագույնս հիմնավորված և համակողմանի քննարկված ձևաչափով՝ օրենքի նախագծով առաջարկվում է նախատեսել գոտիավորման և կառուցապատման նախագծերի մշակման և հաստատման երկփուլ ընթացակարգ<sup>29</sup>, որոնցից յուրաքանչյուրի համար կառաջադրվեն հատուկ և/կամ լրացուցիչ պայմաններ:

40. Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատումը պետք է իրականացվի ծրագրավորված՝ Երևանի գլխավոր հատակագծով սահմանված դրույթների հիման վրա՝ հարատև (կայուն) տարածական զարգացումն ապահովող քաղաքաշինական պլանավորման հետևյալ հիմնական փաստաթղթերի (այսուհետև՝

<sup>28</sup> Համաշխարհային պրակտիկայում կառուցապատման միջավայրի կանոնակարգման նպատակով փարածքների գոտիավորման գործիքակազմի կիրառումը լայն փարածում ստացավ XX-րդ դարի երկրորդ կեսերից՝ ուրբանիզացման միտումների կտրուկ աճին զուգընթաց, երբ մասնավոր սուբյեկտների կողմից անվերահսկելի շինարարական գործունեությունը սկսեց զգալի վնասներ հասցնել այլ մասնավոր սուբյեկտների անշարժ գույքին: Այդ ժամանակահատվածում փեղի է ունենում, ըստ էության, անշարժ գույքի օգտագործման և փոփոխման իրավունքների մի մասի փոխանցումը հանրային իշխանություններին: Նշված իրավունքների բնույթը (թույլատրելի օգտագործումն ու կառուցապատման չափորոշիչները) ենթադրում է հստակության բարձր մակարդակ, որը կարող է որոշվել միայն թիրախավորված կոնկրետ փարածական հատվածի նկատմամբ, և որի կարևոր առանձնահատկությունն է ոչ թե կանխորոշել թե ինչպիսին պետք է լինի այս կամ այն կառույցը, այլ սահմանել անշարժ գույքի թույլատրելի օգտագործման շրջանակները: Ակնհայտ է, որ այդպիսի սահմանափակումներն ամրագրվում են քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերով:

<sup>29</sup> նպատակահարմար է համարվում հետագայում նմանափայ պայման սահմանել նաև Երևանի գլխավոր հատակագծի համար:

քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթեր) մշակման և հաստատման միջոցով՝

- 1) Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծ (ներառյալ՝ գոտիավորման հայեցակարգը կամ քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարությունը)։
- 2) Հատուկ կարգավորման գոտու առանձին տարածքային հատվածների ներդրումային ծրագրերի կառուցապատման նախագծեր (ներառյալ՝ կառուցապատման ներդրումային հայեցակարգերը)։

41. Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը որոշում է կայացնում

- 1) քաղաքաշինական գոտիավորման հայեցակարգի (կամ քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարության)<sup>30</sup> վերաբերյալ։
- 2) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության համապատասխան որոշման ընդունում նախատեսող օրենքով սահմանված դեպքերում կառուցապատման ներդրումային հայեցակարգերի վերաբերյալ։

42. Երևանի ավագանին որոշում է կայացնում քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծի վերաբերյալ<sup>31</sup>։

43. Երևանի քաղաքապետը որոշում է կայացնում առանձին տարածքային հատվածների կառուցապատման ներդրումային հայեցակարգերի և կառուցապատման նախագծերի վերաբերյալ, եթե Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ այլ բան սահմանված չէ։

44. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման, համաձայնեցման և հաստատման պայմանները պետք է լրացվեն Հատուկ կարգավորման գոտու առանձանահատկություններից բխող օրենքի նախագծով սահմանված հատուկ և/կամ լրացուցիչ պահանջներն ապահովող նորմերով։

45. Երևանի վարչական շրջանների հաստատված քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերը՝ Հատուկ կարգավորման գոտու սահմաններում

---

<sup>30</sup> գոտիավորման հայեցակարգը նախատեսվում է մշակել որպես Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատման հիմնադրույթները ներառող քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթուղթ, որով, ըստ էության, պետք է սահմանվի Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարությունը՝ փոխկապակցված Երևանի այլ տարածքների զարգացման գերակայությունների հետ։ Քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարության վերաբերյալ ՀՀ կառավարության կողմից որոշման ընդունումը կապահովի պետական շահերի հավուր պահպանումը նշված տարածքի քաղաքաշինական զարգացման հիմնադրույթների սահմանման մասով։

<sup>31</sup> մասնավորապես, ապահովելով «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի պահանջով սրբեզված համայնքների ծրագրային փաստաթղթերի մշակումը համակարգող միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության առկայությունը և այլ օրենսդրական պահանջները։



ընդգրկված տարածքների մասով ենթակա են լրամշակման՝ օրենքի նախագծի պահանջներին համապատասխան: Մինչև լրամշակված գոտիավորման նախագծի սահմանված կարգով հաստատումը՝ առաջարկվում է սահմանել դրույթ, համաձայն որի՝ ներկայումս գործող գոտիավորման նախագծերը կարող են կիրառվել միմիայն օրենքի նախագծով ամրագրված դրույթներին չհակասող մասով<sup>32</sup>:

46. Օրենքի նախագծից բխող փոփոխություններն ու լրացումները, որոշակի (օրինակ՝ 6 ամսյա) ժամկետում ենթակա են ամրագրման Երևանի գլխավոր հատակագծով: Մինչև նշված փոփոխությունների և լրացումների ներառումը Երևանի գլխավոր հատակագիծը գործում է Հատուկ կարգավորման գոտու՝ օրենքի նախագծի պահանջներին չհակասող մասով:
47. Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերը (ներառյալ՝ դրանց հայեցակարգերը) մինչև հաստատումը ենթակա են՝
- 1) հրապարակման և հանրության հետ քննարկման՝ համաձայն օրենքի նախագծով սահմանված պահանջների.
  - 2) պետական կառավարման շահագրգիռ մարմինների հետ համաձայնեցման՝ համայնքների քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակման և հաստատման օրենսդրությամբ սահմանված կարգով.
  - 3) քաղաքաշինական համալիր փորձաքննության.
  - 4) շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության փորձաքննության.
  - 5) Երևանի Քաղաքաշինական խորհրդում քննարկման՝ Երևանի քաղաքապետի սահմանված կարգով:
48. Մինչև գոտիավորման նախագծի հայեցակարգը կամ կառուցապատման ներդրումային ծրագիրը (եթե վերջինիս իրականաման համար օրենսդրությամբ պահանջվում է ՀՀ կառավարության համապատասխան որոշման ընդունում) սահմանված կարգով ՀՀ կառավարության քննարկմանը ներկայացնելը՝ Երևանի քաղաքապետն ապահովում է սույն հայեցակարգի 47-րդ կետով սահմանված գործառույթների իրականացումը:
49. Առանձին քաղաքաշինական համալիրների և օբյեկտների (ներառյալ դրանց մասերի) շինարարության, վերակառուցման, հիմնանորոգման, ոչ հիմնական օբյեկտների տեղադրման և բարեկարգման ճարտարապետաշինարական նախագծային փաստաթղթերը, ինչպես նաև դրանց մշակման և շինարարության համար տրվող նախագծման և շինարարության թույլտվությունները չեն կարող

<sup>32</sup> օրենքի նախագծով նախատեսվում է սահմանել անցումային դրույթ՝ նոր գոտիավորման նախագծի մշակման ժամկետի վերաբերյալ:

հակասել Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերին:

50. Հատուկ կարգավորման գոտում իրականացվող կառուցապատման հիմնավորվածության աստիճանը բարձրացնելու նպատակով նախատեսվում է սահմանել ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքին (նախագծման թույլտվությանը) նոր պահանջների առաջադրում: Այսպես, առաջարկվում է պարտադիր պայման սահմանել նախագծման թույլտվության հետ տրվող քաղաքաշինական անձնագրի<sup>33</sup> առկայության վերաբերյալ, որը կպարունակի համակողմանի տեղեկատվություն տվյալ հողամասում կառուցապատվող քաղաքաշինական օբյեկտի մասին:
51. Օրենքի նախագծով սահմանված դեպքերում ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի և քաղաքաշինական անձնագրի կազմմանը նախորդում է կառուցապատման ներդրումային հայեցակարգի մշակումը՝ որպես տվյալ հողամասի կառուցապատման քաղաքաշինական հիմնավորում:
52. Քաղաքաշինական անձնագրի կազմին և բովանդակությանը ներկայացվող պահանջները սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:
53. Օրենքի նախագծի պահանջների խախտումներով տրմադրված կառուցապատման թույլտվությունները օրենքի ուժով համարվում են առոչինչ և առաջացնում են օրենքով սահմանված պատասխանատվություն:
54. Հատուկ կարգավորման գոտում պարտադիր մշակման ենթակա քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթերից՝ քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը (ներառյալ՝ գոտիավորման հայեցակարգը) մշակվում է Հատուկ կարգավորման գոտու սահմաններում ընդգրկված ողջ տարածքի համար:
55. Քաղաքաշինական գոտիավորման հայեցակարգը կառուցապատման ներկայիս վիճակի համակողմանի ուսումնասիրության և վերլուծության հիման վրա սահմանում է Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարությունը (այսուհետև՝ քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարություն):

---

<sup>33</sup> մասնավորապես, քաղաքաշինական անձնագիրը պետք է պարունակի՝ հողամասի սահմանները (կողմնափայլին նշահարմամբ), տեղեկատվություն՝ գոտիավորման նախագծով սահմանված քաղաքաշինական պայմանակարգերի վերաբերյալ, սերվիտուտները, հողամասի վրա շենքերի, շինությունների տեղադրման թույլատրելի սահմանները (հողամասի սահմաններից նվազագույն նահանջը) որոնցից դուրս կառուցապատումն արգելվում է, գոյություն ունեցող և պլանավորվող ինժեներական ենթակառուցվածքները և այլ անհրաժեշտ պայմաններ:

56. Օրենքի նախագծով նախատեսվում է սահմանել Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարության բովանդակային հիմնադրույթները, այդ թվում.

- 1) Հատուկ կարգավորման գոտու առկա և պլանավորվող տարածական կապերը՝ Երևանի այլ տարածների հետ փոխազդեցության, կատարելագործման ու զարգացման համատեքտում, ինչպես նաև մայրաքաղաքային և համապետական գործառույթների իրագործման ապահովումը.
- 2) Հատուկ կարգավորման գոտու սահմաններում ընդգրկված բացառիկ քաղաքաշինական արժեք ունեցող (վերապահումով թույլատրելի կառուցապատման) ենթագոտիների տարածքների տարանջատումը, նշելով այն կառույցները (առկայության դեպքում), որոնց նկատմամբ արգելվում է դրանց արտաքին տեսքն ու հորինվածքային լուծումները փոփոխող քաղաքաշինական որևէ միջամտություն.
- 3) քաղաքի ավանդական ճարտարապետական միջավայրը ձևավորող շարքային կառուցապատման (միջավայրաստեղծ) ենթագոտիները և այդ գոտիներում ներառված շենքերի ու շինությունների արտաքին տեսքը փոփոխող վերակառուցումների թույլատրելի սահմանները (ներառյալ՝ արգելումը).
- 4) ճարտարապետահատակագծային և ծավալատարածական կազմակերպումը՝ ամրագրված ըստ կառուցապատման բարձրության գոտիավորմամբ, ներառյալ շարքային կառուցապատումը, քաղաքաշինական դոմինանտները, հիմնական քաղաքաշինական առանցքների կառուցապատման հայեցակարգային դրույթները.
- 5) պահպանվող լանդշաֆտի տարածքների ու ընդհանուր օգտագործման կանաչ գոտիների կազմակերպման ու դրանց ընդարձակման նպատակով պահուստավորվող (ռեզերվացվող) հողամասերի առանձնացումը.
- 6) պատմաճարտարապետական հուշարձաններ ներառող կամ դրանց պահպանական գոտիներում նախատեսվող կառուցապատման/արդիականացման տարածքները՝ համապատասխան սահմանափակումների ամրագրմամբ.
- 7) վերապահումով թույլատրելի կառուցապատման, միջավայրաստեղծ ենթագոտիների և հիմնական հատակագծային տարրերի (թաղամասերի) ընդհանուր բնութագրերն ու դրանց քաղաքաշինական պայմանակարգերի (ռեգլամենտների) հիմնադրույթները՝ ներառյալ հողամասերի թույլատրելի օգտագործման ու կառուցապատման կամ վերակառուցման հիմնական սկզբունքներն ու սահմանափակումները (ներառյալ՝ արգելումը).

**8) առանցքային նշանակություն ունեցող այլ հիմնադրույթներ:**

57. Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարության (գոտիավորման հայեցակարգի) մշակման, համաձայնեցման, փոփոխման և հաստատման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:
58. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարության հաստատումը հիմք է քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը սահմանված կարգով մշակելու համար:
59. Քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծով մանրամասնեցվում և թիրախավորվում են գոտիավորման հայեցակարգով սահմանված հիմնադրույթները՝ օրենքի նախագծով, «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, այլ օրենքներով և իրավական ակտերով սահմանված պահանջներին համապատասխան:
60. Քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը չի կարող հակասել հաստատված քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարության հիմնադրույթներին:
61. Օրենքի նախագծով նախատեսվում է սահմանել Հատուկ կարգավորման գոտու առանձին տարածքային հատվածների կառուցապատման նախագծերին ներկայացվող լրացուցիչ պահանջներ: Մասնավորապես, օրենքի նախագծով սահմանված դեպքերում
- 1) կառուցապատման նախագծերը պետք է մշակվեն երկու՝ կառուցապատման ներդրումային հայեցակարգ (այսուհետև՝ կառուցապատման հայեցակարգ) և կառուցապատման նախագիծ փուլերով.
  - 2) կառուցապատման հայեցակարգը գնահատվում է որպես տվյալ տարածքային հատվածի կառուցապատման քաղաքաշինական հիմնավորում և պետք է ներառի կից կառուցապատումների հետ համադրված, գոտիավորման նախագծին համապատասխան մշակված հողամասի կառուցապատման էսքիզային նախագիծը և տեխնիկատնտեսական հիմնավորումը (բիզնես պլանը).
  - 3) օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում կառուցապատման հայեցակարգը մշակվում է ճարտարապետական մրցույթի անցկացման շրջանակներում.
  - 4) հաստատված կառուցապատման հայեցակարգը հիմք է հանդիսանում նախագծման թույլտվության (ներառյալ քաղաքաշինական անձնագիրը) տրամադրման համար.

5) կառուցապատման հայեցակարգի մշակման, համաձայնեման և հաստատման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

62. Հատուկ կարգավորման գոտու լրամշակման (փոփոխության) ենթակա քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը՝ «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 14.3-րդ հոդվածի 28-րդ և 17-րդ հոդվածի 11-րդ մասերի, «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 70-րդ հոդվածի 1-ին մասի, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 54-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջներին համապատասխան մշակվում են համայնքային բյուջեի միջոցների հաշվին: Ընդ որում, նշված փաստաթղթերը կազմելիս կարող է կիրառվել «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 14.3-րդ հոդվածի 27-րդ մասով սահմանված նորմը:

63. Կառուցապատման նախագծերը (ներառյալ՝ հայեցակարգերը) մշակվում են ներդրողի (կառուցապատողի) միջոցների հաշվին:

#### VIII. Հասարակության մասնակցությունը քաղաքաշինական ծրագրերի իրագործմանը

64. Քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում որոշումների կայացմանը (այսուհետև՝ քաղաքաշինական ծրագրերի իրագործում) հասարակության մասնակցության<sup>34</sup> իրավական կարգավորումն ուղղված է կառուցապատման ծրագրերի մշակման և իրականացման ընթացքում բնակչության կարծիքի ազատ և անկաշկանդ արտահայտման ապահովմանը, այդ կարծիքի հաշվառման հնարավորությունների ընձեռնմանը<sup>35</sup>, ինչպես նաև իշխանությունների, կառուցապատողների, մասնագիտական շրջանակների և բնակչության փոխադարձ հետաքրքրությունների և շահերի փոխհամաձայնեցմանն ու հավասարակշմանը՝ կողմերի միջև հնարավոր տարաձայնությունների և վեճերի լուծման արդար և մատչելի ընթացակարգերի սահմանման միջոցով:

65. Օրենքի նախագծով նախատեսվում է սահմանել քաղաքաշինական ծրագրերի իրագործմանը հասարակության մասնակցության ձևերը<sup>36</sup>, այդ թվում՝

<sup>34</sup> Քաղաքաշինական ծրագրերի իրագործմանը հասարակության մասնակցության պահանջը բխում է, մասնավորապես, «Շրջակա միջավայրի հարցերի առնչությամբ տեղեկատվության մատչելիության, որոշումների ընդունման գործընթացին հասարակայնության մասնակցության և արդարադատության մատչելիության մասին» 1998թ. Օրհուսի կոնվենցիայի, «Տարածական/ռեզիոնալ պլանավորման եվրոպական խարտիայի» 1984թ. Տորրեմոլինոս, «Լանդշաֆտի եվրոպական կոնվենցիայի» 2000թ. Ֆյորենցիա և ոլորտին առնչվող այլ միջազգային պայմանագրերի և փաստաթղթերի դրույթներից:

<sup>35</sup> Քաղաքաշինական ծրագրերի իրագործման վերաբերյալ հասարակության արտահայտած կառուցողական և հիմնավորված առաջարկներն ու դիրքորոշումները հաշվի են առնվում, եթե դրանք չեն հակասում օրենսդրության, նորմատիվադեֆինիկական փաստաթղթերի և իրավական այլ ակտերի պահանջներին, ինչպես նաև օրենքի նախագծի դրույթներին համապատասխան մշակված և հաստատված քաղաքաշինական պլանավորման նախագծերին:

<sup>36</sup> Մասնավորապես, Ֆրանսիական Հանրապետությունում անցկացվում են բնակչության հետ «համաձայնության խորհրդակցություններ», որը պարտադիր պայման է քաղաքաշինական պլանավորման նախագծերի համար:

- 1) կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների վերաբերյալ հասարակության իրազեկում.
  - 2) հանրային լուսմների կազմակերպում, անցկացում և արդյունքների ամփոփում.
  - 3) քաղաքաշինական որոշակի ծրագրի իրագործման հարցով տեղական հանրաքվեի անցակցում:
66. Կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների վերաբերյալ հասարակության իրազեկումը, հանրային լուսմների կազմակերպումը, անցկացումն ու արդյունքների ամփոփումն ապահովում է Երևանի քաղաքապետը, եթե Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ այլ բան նախատեսված չէ:
67. Կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին հավաստի տեղեկատվություն տրամադրելու միջոցով հասարակության իրազեկումը (այսուհետև՝ իրազեկում) իրականացվում է՝
- 1) հանրային լուսմների ընթացակարգի շրջանակներում որպես լուսմների բաղկացուցիչ փուլ.
  - 2) հանրային լուսմների ընթացակարգի շրջանակներից դուրս, որպես առանձին գործառույթ, եթե օրենքի նախագծով տվյալ քաղաքաշինական ծրագրի համար հանրային լուսմների կազմակերպում չի պահանջվում:
68. Իրազեկումն իրականացվում է քաղաքաշինական ծրագրերի իրագործումը նախաձեռնելու մասին հայտարարությունը (այսուհետև՝ հայտարարություն) Երևանի քաղաքապետարանի պաշտոնական ինտերնետային կայքում տեղադրելու, զանգվածային լրատվության միջոցներով հրապարակելու, ինչպես նաև առանձին ներդրումային ծրագրերի վերաբերյալ տվյալ տարածքի բնակիչներին<sup>37</sup> անհատական գրավոր տեղեկատվություն տրամադրելու (էլեկտրոնային կապով կամ փոստով) միջոցով:
69. Օրենքի նախագծով նախատեսվում է սահմանել այն դեպքերը, երբ իրազեկման ընթացակարգին պարտադիր հաջորդում են հանրային լուսմները, մասնավորապես՝
- 1) Երևանի գլխավոր հատակագիծը.

<sup>37</sup> մի շարք երկրներում ընդունված է ներդրումային ծրագրի իրականացման փարածքից 100 մետր շառավիղով անշարժ գույքի սեփականատերերի անհատական իրազեկումը.

- 2) քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը (ներառյալ՝ գոտիավորման հայեցակարգը կամ քաղաքաշինական զարգացման ռազմավարությունը).
- 3) օրենքի նախագծով նախագծով սահմանված դեպքերում Հատուկ կարգավորման գոտու (այդ թվում՝ վերապահումով թույլատրելի կառուցապատման ենթագոտիների սահմաններում ներառված տարածքային հատվածների) կառուցապատման հայեցակարգերը (քաղաքաշինական հիմնավորումները).
- 4) հանրային լուումների պարտադիր անցկացման այլ դեպքերը:

70. Հանրային լուումների<sup>38</sup> կազմակերպումը, անցկացումը և արդյունքների ամփոփումն իրականացվում է քաղաքաշինական ծրագրերի (քաղաքաշինական փաստաթղթերի) համաձայնեցման փուլում մինչև դրանց հաստատումը<sup>39</sup>:

71. Օրենքի նախագծով նախատեսվում է սահմանել, որ հանրային լուումներին կարող են մասնակցել ՀՀ չափահաս քաղաքացիները, ինչպես նաև նրանց նախաձեռնող խմբերն ու միավորումները, որոնք իրազեկման հայտարարությամբ նշված ժամկետում հանրային լուումներին մասնակցելու հայտ են ներկայացրել (այդ թվում էլեկտրոնային) Երևանի քաղաքապետարան:

72. Բացի հասարակության ներկայացուցիչներից, հանրային լուումներին նախատեսվում է ապահովել Երևանի ավագանու լիազորված անդամների, քաղաքապետարանի համապատասխան պաշտոնատար անձանց, Երևանի քաղաքաշինական խորհրդի անդամների, քաղաքաշինական ծրագրի պատվիրատուների (կառուցապատողների), քաղաքաշինական փաստաթղթերը մշակող հեղինակի (հեղինակային խմբի անդամների), ճարտարապետների մասնագիտական հասարակական և խնդրին առնչվող այլ կազմակերպությունների լիազորված անդամների մասնակցությունը:

73. Լուումների ընթացքում ձևավորվում է հասարակության հետ փոխգործակցող հանձնաժողով (այսուհետև՝ Հանձնաժողով), որի կազմում ընդգրկվում են Երևանի տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորված ներկայացուցիչներ, Երևանի քաղաքաշինական խորհրդի անդամներ, քաղաքապետարանի

<sup>38</sup> Հանրային լուումների հիմնական փուլերն են.

- ✓ հանրային լուումների առարկայի վերաբերյալ հայտարարության հրապարակումը (իրազեկումը).
- ✓ քաղաքաշինական փաստաթղթերի ցուցադրության (էքսպոզիցիայի) կազմակերպումը.
- ✓ քաղաքաշինական փաստաթղթերի վերաբերյալ քննարկումների կազմակերպումը.
- ✓ հանրային լուումների արդյունքների ամփոփումը:

<sup>39</sup> Կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների վերաբերյալ հասարակության իրազեկման, հանրային լուումների կազմակերպման և արդյունքների ամփոփման ընթացակարգերի անցկացումն ապահովում է Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմը.

համապատասխան պաշտոնատար անձինք և լուսմների ընթացքում հասարակության ներկայացուցիչների կողմից ընտրված անձինք<sup>40</sup>:

74. Հանրային լուսմները ղեկավարում է Երևանի ավագանու կողմից լիազորված Հանձնաժողովի նախագահը<sup>41</sup>:

75. Հանրային լուսմների նախապատրաստման ընթացքում լուսմների մասնակիցների կողմից՝ սեփական միջոցների հաշվին, օրենսդրությամբ քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննություն անցկացնելու իրավունք ունեցող սուբյեկտին կարող է պատվիրվել այլընտրանքային փորձաքննություն:

76. Հանրային լուսմների ընթացքում ներկայացվում են պաշտոնական և այլընտրանքային փորձաքննության արդյունքները (փորձագիտական եզրակացությունները):

77. Լուսմների արդյունքներն ամփոփվում են համապատասխան արձանագրությամբ (այսուհետև՝ ամփոփիչ արձանագրություն), որում ներկայացվում են այլընտրանքային փորձագիտական եզրակացության դիտողություններն ու առաջարկությունները (առկայության դեպքում) և հանրային լուսմներից հետո որոշակի ժամկետում ստացված գրավոր (այդ թվում՝ էլեկտրոնային) ինչպե՛ս ընդունված, այնպես էլ չընդունված առաջարկները՝ համապատասխան հիմնավորումներով:

78. Ամփոփիչ արձանագրությունը վավեր է, եթե այն ստորագրել է փոխհամաձայնեցնող հանձնաժողովի անդամների պարզ մեծամասնությունը:

79. Ամփոփիչ արձանագրությունը որոշակի (օրինակ՝ 5-օրյա) ժամկետում ենթակա է հրապարակման:

80. Հանրային լուսմների ընթացքում ծագած վեճերն ու տարաձայնությունները նախատեսվում է կարգավորել հետևյալ կերպ.

- 1) լուսմների այն մասնակիցները, որոնք համաձայն չեն ամփոփիչ արձանագրությամբ ամրագրված արդյունքների հետ, իրավունք ունեն ամփոփիչ արձանագրության հրապարակման օրվանից որոշակի (օրինակ՝ 10-օրյա) ժամկետում Երևանի քաղաքապետին ներկայացնել անհամաձայնության դիմում, որում նշվում են վերջինիս ներկայացման

<sup>40</sup> Օրենքի նախագծով կարող է սահմանվել որոշակի շեմ (օրինակ՝ 50 տոկոս) փոխհամաձայնեցնող հանձնաժողովում հասարակության ներկայացուցիչների և այլ անդամների մասնակցության պարիպետային սկզբունքն ապահովելու համար:

<sup>41</sup> Ֆրանսիական Հանրապետությունում մշակված և ավարտված քաղաքաշինական պլանավորման փաստաթղթի վերաբերյալ անցկացվում է «հանրային հեղաքննություն» և նշանակվում «հեղաքննող հանձնակազմ»:  
Քննող հանձնակազմը, բնակիչների դիտողությունների և առաջարկությունների հաշվառմամբ նախապատրաստում է զեկույց: (ԵՄ TAIEX գործիքի կիրառմամբ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարությունում անցկացված աշխատանքային նյութերից):



հիմքերն ու դիմատուի օրինական շահերը խախտող տարածայնությունների կամ վեճի առարկան.

- 2) նույն հարցի կապակցությամբ լուսնների մասնակիցների առնվազն 50 տոկոս և ավելի անձանցից ստացած անհամաձայնության դիմումները քննարկվում են Հանձնաժողովում.
- 3) Հանձնաժողովի նիստերում հարցերի քննարկմանը հրավիրվում են անհամաձայնության դիմում ներկայացրածների կողմից լիազորված պատվիրակները, կառուցապատողի և քաղաքաշինական փաստաթղթերի հեղինակների ներկայացուցիչները.
- 4) վեճի կամ տարածանությունների առարկայի շուրջ Հանձնաժողովի քննարկման արդյունքներով ձեռք բերված համաձայնությունները ձևակերպվում են արձանագրությամբ, որում նշվում են Հանձնաժողովի անդամների հատուկ կարծիքները (առկայության դեպքում).
- 5) Հանձնաժողովի արձանագրությունը կրում է խորհրդակցական բնույթ և ներկայացվում է Երևանի քաղաքապետին, որն ընդունում է վերջնական որոշում քաղաքաշինական փաստաթղթերը համաձայնեցնելու (հաստատելու) կամ լրամշակման վերադարձնելու վերաբերյալ:
- 6) եթե քաղաքաշինական փաստաթղթերը հաստատելու վերաբերյալ օրենսդրությամբ նախատեսված է Երևանի ավագանու որոշման ընդունում, ապա Հանձնաժողովի արձանագրությունը՝ իր եզրակացությամբ, Երևանի քաղաքապետը ներկայացնում է ավագանու քննարկմանը.
- 7) եթե քաղաքաշինական փաստաթղթերը հաստատելու վերաբերյալ օրենսդրությամբ պահանջվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման ընդունում, ապա Հանձնաժողովի արձանագրությունը՝ իր եզրակացությամբ, Երևանի քաղաքապետը ներկայացնում է նշված որոշման նախագծի փաթեթում.
- 8) եթե խնդիրն առնչվում է Երևանի քաղաքային համայնքի ծրագրային փաստաթղթերի հաստատմանը (փոփոխմանը), ապա Հանձնաժողովի արձանագրությունը՝ իր եզրակացությամբ, Երևանի քաղաքապետը ներկայացնում է քաղաքաշինության ոլորտի պետական կառավարման լիազորված մարմնին՝ «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 14.3-րդ հոդվածի 7-րդ մասի պահանջով ստեղծված համայնքների քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակման աշխատանքները համակարգող միջգերատեսչական հանձնաժողովի քննարկմանը ներկայացվող փաստաթղթերի կազմում.

- 9) Եթե Հանձնաժողովի քննարկումների արդյունքում չի հաջողվել ձեռք բերել համաձայնություն, ապա անհամաձայնության դիմում ներկայացնողն իրավունք ունի դատական կարգով վիճարկել խնդրո առարկա հարցի վերաբերյալ կայացված որոշումը:
81. Կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների վերաբերյալ հասարակության իրազեկման, հանրային լուսմների կազմակերպման, անցկացման և արդյունքների ամփոփման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:
82. Հանրային լուսմների անցկացման հետ կապված ծախսերը ֆինանսավորվում են նախագծային փաստաթղթերի պատվիրատուի միջոցների հաշվին:
83. Քաղաքաշինական հարցերով տեղական հանրաքվեն (այսուհետև՝ քաղաքաշինական հանրաքվե) անց է կացվում Երևանի տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշմամբ՝ հատուկ կարևորություն ունեցող այնպիսի քաղաքաշինական ծրագրերի շուրջ, որոնք արմատական ազդեցություն են թողնում ձևավորված կենսամիջավայրի վրա կամ առնչվում են բնակչության գերակշիռ մասի օրինական շահերին:
84. Քաղաքաշինական հանրաքվեն անցկացվում է <<Տեղական հանրաքվեի մասին>> ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով:
85. ՀՀ կառավարությունը կարող է դիմել Երևանի տեղական ինքնակառավարման մարմիններին՝ քաղաքաշինական հանրաքվե նշանակելու առաջարկությամբ, եթե քաղաքաշինական փաստաթղթերի հաստատման կամ կառուցապատման ծրագրերի իրագործման համար օրենսդրությամբ նախատեսվում է ՀՀ կառավարության համապատասխան որոշման ընդունում:
86. Քաղաքաշինական հանրաքվեով ընդունված որոշումը ենթակա է պարտադիր կատարման պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման մարմինների, իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց համար:

#### IX. Փոքր կենտրոնի գերուրբանիզացման միտումների կանխարգելումը

87. Օրենքի նախագծի կարևոր խնդիրներից է Փոքր կենտրոնի գերուրբանիզացման միտումների կանխարգելումը, որը պետք է ապահովվի համապատասխան օրենսդրական, քաղաքաշինական պլանավորման, սեյսմիկ ռիսկի նվազեցման, **հրդեհային և տեխնիկական անվտանգության ապահովման**, տնտեսական համալիր միջոցառումների կիրառմամբ:
88. Մասնավորապես առաջարկվում է ֆինանսական/տնտեսական լծակների կիրառմամբ այնպիսի պայմանների սահմանումը, որոնք թույլ կտան կառուցապատողների ներդրումային նախաձեռնություններն ուղղել դեպի

Երևանի այլ տարածքներ, որոնցում քաղաքի զարգացման անհրաժեշտությունը առավել ակնառու է և գերադասելի՝ դրանով իսկ նպաստելով Հատուկ կարգավորման գոտու բեռնաթափման հիմնախնդրի լուծմանը:

89. Հիմք ընդունելով «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 12-րդ հոդվածով սահմանված տեղական հարկերի, տուրքերի, վճարների համար նախատեսված գոտիավորման սկզբունքի կիրառման հնարավորությունը, օրենքի նախագծով Հատուկ կարգավորման գոտում կարող են նախատեսվել՝

- 1) շինարարության թույլտվության համար տեղական տուրքի չափի ավելացում.
- 2) ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրման համար օրենքով նախատեսված տեղական վճարի չափի ավելացում.
- 3) հաշվի առնելով կառուցապատման ներդրումային ծրագրերի հաստատման օրենքի նախագծով նախատեսվող երկփուլ ընթացակարգը, հանրային լուծման անցկացման, ճարտարապետական մրցույթների կազմակերպման հետ առնչվող գործառույթների իրականացման, ինչպես նաև քաղաքաշինական անձնագրերի կազմման անհրաժեշտությունը, ինչն, ըստ ամենայնի, կավելացնի տեղական ինքնակառավարման մարմնի ծառայությունների մատուցման ծավալը՝ նախատեսել տեղական վճարների նոր տեսակներ՝ համապատասխան աշխատանքների կատարման դիմաց փոխհատուցման համար:

90. Հատուկ կարգավորման գոտում շինարարությանն առնչվող ծախսերի բարձրացմանը զուգընթաց՝ Երևանի այլ շրջանների առաջնահերթ քաղաքաշինական զարգացման տարածքներում նախատեսել կառուցապատման իրականացման համար պահանջվող ֆինանսական միջոցների նվազեցման միջոցառումներ:

91. Փոքր կենտրոնի բեռնաթափման նպատակով կարող է նախատեսվել կառուցապատման ենթակա հողամասերի կադաստրային արժեքի բարձրացում, ինչպես նաև ամրագրվել փոխհատուցող (կոմպենսացիոն) միջոցառումներ՝ քաղաքային կարևոր ծրագրերի իրականացման համար<sup>42</sup>:

---

<sup>42</sup> Օրինակ, Փոքր կենտրոնում սոցիալական, մշակութային, քաղաքային ենթակառուցվածքի այլ օբյեկտների կառուցման, այդ թվում՝ բակային փարածքների կարգավորման, հանրային կանաչ փարածքների ընդարձակման, ինչպես նաև նմանատիպ այլ ծրագրերի իրականացման նպատակով կառուցապատողներին լրացուցիչ կարող են արտոնյալ պայմաններով տրամադրվել հատուկ կարգավորման գոտուց դուրս՝ կառուցապատման բարձր խտության հնարավորություններ ունեցող հողամասեր՝ Երևանի առաջնահերթ զարգացման այլ հատվածներում:

X. Հատուկ կարգավորման գոտու կառուցապատման ճարտարապետական մրցույթները

92. <<Փոքր կենտրոնի>> կառուցապատման խնդիրների կարգավորումը մեծապես կախված է նախագծման մասնագիտական պատշաճ որակից, ուստի քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման իրավունքի ձեռքբերման մրցակցության գաղափարախոսության ներդրումը ներկայանում է որպես խնդրո առարկա հարցի լուծման արդյունավետ գործիք:
93. Ներկայումս համաշխարհային պրակտիկայում լայնորեն տարածված է կառուցապատման լավագույն լուծումների ընտրության նպատակով քաղաքաշինական և ճարտարապետական հրապարակային մրցույթների (այսուհետև՝ մրցույթ) անցկացումը՝ հատկապես քաղաքաշինական տեսանկյունից արժեքավոր և/կամ նշանակալի օբյեկտների նախագծման մասով:
94. Ընդհանրական ձևակերպմամբ՝ մրցույթային հիմունքներով նախատեսվում է կատարել կառուցապատվող միջավայրի ձևավորման և զարգացման տեսանկյունից էական ազդեցություն ունեցող, քաղաքաշինական օբյեկտների նախագծային փաստաթղթեր մշակողների ընտրությունը:
95. Օրենքի նախագծով կսահմանվեն այն դեպքերը, երբ Հատուկ կարգավորման գոտու նախագծային փաստաթղթերի մշակման իրավունքը կարող է ձեռքբերվել բացառապես մրցույթային հիմունքներով:
96. Կառուցապատման ներդրումային հայեցակարգերի (այդ թվում՝ նոր կառուցվող ու վերակառուցվող շենքերի, շինությունների, հրապարակների, փողոցների, թաղամասերի, լանդշաֆտային և այգեպուրակային, մոնումենտալ և դեկորատիվ արվեստի օբյեկտների) մշակման լավագույն նախագծային լուծումների ընտրության նպատակով նախատեսվում է մրցույթների անցկացման պարտադիր պայման սահմանել Հատուկ կարգավորման գոտու՝
- 1) առանձնահատուկ կարևորության (վերապահումով թույլատրելի) ենթագոտիներում,
  - 2) արժեքավոր շարքային կառուցապատման (միջավայրաստեղծ) ենթագոտիներում,
  - 3) պատմամշակութային հուշարձանների պահպանական գոտիներում,
  - 4) բնական (պահպանվող) լանդշաֆտների վրա ներազդող և ընդհանուր օգտագործման կանաչ գոտիներում,
  - 5) գոտիավորման նախագծով առանձնացված այլ տարածքային հատվածներում:
97. Մրցույթի պայմանները չեն կարող հակասել Երևանի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի պահանջներին:

98. Օրենքի նախագծով կսահմանվեն մրցույթների տեսակները<sup>43</sup>, որոնք կարող են լինել՝

- 1) ըստ մասնակիցների կազմի՝ միջազգային<sup>44</sup>, համահայկական<sup>45</sup> և հանրապետական<sup>46</sup>.
- 2) ըստ մասնակիցների ընդրկման շրջանակի՝ բաց<sup>47</sup> և փակ (պատվիրված),
- 3) ըստ փուլայնության՝ մեկ փուլով<sup>48</sup> կամ երկու փուլով<sup>49</sup> անցկացվող:

99. Մրցույթում հաղթող ճանաչված անձը ձեռք է բերում նախագծային փաստաթղթերի հետագա մշակման իրավունք (եթե մրցույթի պայմաններով այլ բան նախատեսված չէ) ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 58-րդ գլխով սահմանված նորմերին համապատասխան:

100. Մրցույթները հայտարարվում են և անկացվում նախագծային փաստաթղթերի պատվիրատուի կողմից (այսուհետ՝ պատվիրատու)<sup>50</sup> սեփական միջոցների հաշվին, ընդ որում՝ բոլոր տեսակի մրցույթները նախատեսում են մրցույթի առարկայի բարդությանն ու աշխատատարությանը համարժեք պարզևների սահմանում հաղթողներին:

101. Մրցույթի պարտադիր անցկացման օրենքի նախագծով սահմանված դեպքերում մրցույթի ծրագիրն ու պայմանները պատվիրատուի (կամ կազմակերպչի) կողմից համաձայնեցվում են քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազոր մարմնի և Երևանի քաղաքապետի հետ, իսկ այլ դեպքերում՝ միայն Երևանի քաղաքապետի հետ:

<sup>43</sup> մրցույթների անցկացման տեսակի և փուլայնության ընտրությունը կատարում է պատվիրատուն:

<sup>44</sup> միջազգային է համարվում այն մրցույթը, որի անցկացման ընթացակարգերը համահունչ են ճարտարապետական և քաղաքաշինական միջազգային մրցույթներին վերաբերող ՅՈՒՆԵՍԿՈ-ի Գլխավոր կոնֆերանսի կողմից 1978 թվականի նոյեմբերի 27-ին ընդունված Վերանայված հանձնարարականին և որին մասնակցելու առաջարկն ուղղվում է նաև այլ պետությունների քաղաքացի հանդիսացող համապատասխան մասնագետներին:

<sup>45</sup> համահայկական է համարվում այն մրցույթը, որին մասնակցելու հրավերն ուղղվում է նաև սփյուռքահայ, այդ թվում՝ Ճարտարապետների և ճարտարագետների համահայկական ասոցիացիայի համապատասխան մասնագետներին:

<sup>46</sup> հանրապետական են համարվում այն մրցույթները, որոնցում կարող են մասնակցել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացի հանդիսացող համապատասխան մասնագետները:

<sup>47</sup> մրցույթը համարվում է բաց, եթե դրան մասնակցելու առաջարկն ուղղվում է ճարտարապետների անսահմանափակ շրջանակին: Մրցույթի պայմաններով կարող է նախատեսվել մասնակցության վճարի մուծում:

<sup>48</sup> մրցույթի առաջին փուլը կարող է անցկացվել ինչպես բաց, այնպես էլ փակ մրցույթի ձևով: Առաջին փուլի արդյունքներով ընտրված նախագծերի (ընտրված նախագծերի թիվը սահմանվում է մրցույթի պայմաններով) հեղինակները հրավիրվում են մասնակցելու մրցույթի երկրորդ փուլին, որի բովանդակությունը կարող է ճշտվել կամ լրացվել, ելնելով առաջին փուլի արդյունքներից:

<sup>49</sup> մրցույթի երկրորդ փուլն անցկացվում է բացառապես փակ (պատվիրված) մրցույթի պայմաններին համապատասխան:

<sup>50</sup> Պատվիրատուն մրցույթը կարող է անցկացնել ինքնուրույն կամ այլ իրավաբանական անձի (այսուհետ՝ կազմակերպիչ) հետ պայմանագիր կնքելու միջոցով:

102. Մրցութային նախագծերի գնահատման համար պատվիրատուի կողմից ձևավորվում է մրցութային հանձնաժողով (ժյուրի)<sup>51</sup>, որի կազմում ներառվում են փորձառու ճարտարապետներ, անհրաժեշտության դեպքում նաև այլ մասնագետներ<sup>52</sup>:
103. Ժյուրիի անդամը չի կարող շահերի բախում ունենալ մրցույթի մասնակիցների հետ:
104. Մրցույթի մասնակիցների կողմից ներկայացված նախագծերի և ժյուրիի աշխատանքների վերաբերյալ պետք է ապահովվի լիարժեք խորհրդապահության պայմանը:
105. Եթե մրցութի ծրագրով այլ բան նախատեսված չէ, ապա ժյուրիի աշխատանքներն ամփոփվում են մրցութային նախագծերի պարզևատրման վերաբերյալ որոշմամբ, որը ստորագրվում է քվեարկությանը մասնակցած ժյուրիի բոլոր անդամների կողմից:

#### XI. Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական կանոնադրությունը

106. Օրենքի նախագծով նախատեսվում է սահմանել Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական կանոնադրության<sup>53</sup> կառուցվածքը, կարգավորման ենթակա հիմնական ուղղություններն ու խնդիրները:
107. Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական կանոնադրության (այսուհետև՝ կանոնադրություն) նպատակն է՝ Փոքր կենտրոնի պատմականորեն ձևավորված քաղաքային միջավայրի գեղագիտական առանձնահատկությունների պահպանությունը և կանոնադրությամբ սահմանված չափանիշներին համահունչ այդ միջավայրի կատարելագործումը:
108. Կանոնադրությունը մշակվում է Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծի կազմում և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով հաստատվում Երևանի ավագանու կողմից:
109. Կանոնադրությամբ սահմանված պահանջները, պայմաններն ու չափանիշները չեն կարող հակասել քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի, ինչպես

<sup>51</sup> Երկփուլ մրցույթի անցկացման դեպքում մրցութային հանձնաժողովի (այսուհետև՝ ժյուրի) կազմը մնում է անփոփոխ:

<sup>52</sup> Պարավիրարուն կարող է հրավիրել փորձագետներ՝ մրցութային նախագծերի համապարասխանությունը մրցութի ծրագրին և նորմատիվադեֆինիկական փաստաթղթերի պահանջներին հավաստելու նպատակով ժյուրիին խորհրդարկություն տրամադրելու համար:

<sup>53</sup> Հատուկ կարգավորման գոտու քաղաքաշինական կանոնադրությունը կազմում է Երևանի քաղաքաշինական կանոնադրության բաղկացուցիչ (առանձնացված) մասը:

նաև քաղաքաշինական գործունեությունը կանոնակարգող իրավական ակտերի պահանջներին<sup>54</sup>:

110. Կանոնադրության կարգավորման օբյեկտը՝ քաղաքային բաց տարածքների (փողոցներ, հրապարակներ, զբոսայգիներ և այլն) և դրանք ձևավորող շենքերի ու շինությունների համակարգն է՝ միավորված տարածական, հորինվածքային, տեսողական (վիզուալ) կապերով:
111. Կանոնադրությամբ սահմանվում են Փոքր կենտրոնի քաղաքաշինական միջավայրի ճարտարապետա-գեղագիտական և լանդշաֆտային կազմակերպման միասնական կանոնները, դրա հիմնական տարրերին ներկայացվող պահանջներն ու պայմանները, որոնք ներառում են՝
- 1) թաղամասերի փողոցահայաց ճակատները ձևավորող շենքերի ու շինությունների արտաքին բացվածքների (դռներ, պատուհաններ, ցուցափեղկեր), դրանց վրա տեղադրվող գովազդային վահանակների, ցուցանակների, ինչպես նաև շվաքարանների (տենտեր, մարկիզաներ), այլ ճարտարապետական միջամտությունների իրականացման պայմաններն ու չափորոշիչները.
  - 2) շենքերի ճակատների և տանիքների («հինգերորդ ճակատ»), մանսարդների, ձեղնանցքների, եզրապատերի (պարապետներ) և այլ տարրերի հարդարման նյութերն ու երանգավորումը, օդորակիչների, ալեհավաքների և այլ մեխանիկական սարքավորումների տեղադրման պայմանները.
  - 3) շենքերի, շինությունների, մոնումենտալ արվեստի ստեղծագործությունների (հուշարձաններ, քանդակներ, հուշատախտակներ և այլն) գիշերային գեղարվեստական լուսավորության պայմաններն ու կանոնները.
  - 4) գովազդի և տեղեկատվական այլ օբյեկտների տեղադրման չափորոշիչները.
  - 5) փողոցների, հրապարակների, անցումների, հետիոտն ճանապարհների, հեծանվաուղիների, շքաբակերի (կուրդոնյերների), ներքին բակերի, գետնանցումների և ստորգետնյա ուրբանիզացիայի այլ օբյեկտների, փողոցային լուսավորության,<sup>55</sup> քաղաքային տրանսպորտի կանգառների և ավտոկայանատեղիների կազմակերպման կանոնները, ինչպես նաև դրանց ձևավորմանը ներկայացվող պահանջները (ճանապարհային ծածկույթը, նյութը, դեկորատիվ տարրերը, գունային լուծումները և այլն).

<sup>54</sup> սահմանված կարգով հաստատված կանոնադրությամբ ամրագրված պայմանները ներառվում են համայնքի ղեկավարի կողմից կառուցապատողին տրամադրվող ճարտարապետահարակազմային առաջադրանքում:

<sup>55</sup> այդ թվում լուսավորության սյուների կամ պարի աշտանակների կիրառման դեպքերը և այլն.

- 6) հաշմանդամների և բնակչության սակավաշարժուն խմբերի տեղաշարժման համար անհրաժեշտ կահավորանքի (թեքահարթակներ ու հատուկ հարմարանքներ՝ լուսային, ձայնային և այլ նախագգուշացման միջոցներով) կառուցման կամ տեղադրման պայմաններն ու պահանջները.
- 7) կրպակների և սեզոնային սպասարկման ոչ հիմնական օբյեկտների տեղադրման պայմաններն ու սահմանափակումները՝ բացառելով դրանց տեղակայումը փողոցների կանաչապատ (գազոնային) տեղամասերում.
- 8) քաղաքային միջավայրի դեկորատիվ ձևավորման կանոնները,<sup>56</sup> ինչպես նաև ճանապարհային ցանցին հարող պարիսպների, ցանկապատերի (այդ թվում դալար ցանկապատերի) կառուցվածքին, նյութին ու ձևավորմանը ներկայացվող պահանջները.
- 9) լանդշաֆտին, այգեպուրակային շինարարությանը և կանաչապատմանը ներկայացվող պահանջները, այդ թվում ընդհանուր օգտագործման կանաչ տարածքների, հետիոտն շարժման ակտիվ գոտիների, հուշարձանների, դրանց շրջապատող տարածքների և արհեստական լանդշաֆտի վերականգնման, պահպանման ու շահագործման կանոնները.
- 10) կանոնադրության մշակման առաջադրանքով սահմանված այլ պայմաններ:

## XII. Պատասխանատվության միջոցները՝ քաղաքաշինության բնագավառում իրավախախտումների համար

112. Կառուցապատման գործընթացների հավուր պատշաճի կանոնակարգման տեսանկյունից առանցքային նշանակություն ունեն ինչպե՛ս քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման մասնագիտական բարձր որակի և լիարժեք հիմնավորվածության ապահովումը, այնպե՛ս էլ համակողմանի քննարկման արդյունքում հաստատվելուց հետո՝ դրանց անվերապահ իրագործումը: Այս պնդումը հատկապես արդիական է քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման կարգավիճակ ճանաչված տարածական օբյեկտների և, առավել ևս՝ Երևանի փոքր կենտրոնի համար:
113. Նկատի ունենալով քաղաքաշինական գործունեության իրականացման նկատմամբ օրենքի նախագծով սահմանվող լրացուցիչ նորմերը, ինչպես նաև վերջին տարիներին կատարված օրենսդրական բարեփոխումների շրջանակներում ընդունված փոփոխությունները, առաջարկվում է անդրադառնալ

<sup>56</sup> այդ թվում կանաչապատում, (ներառյալ՝ ուղղահայաց կանաչապատումը), ծաղկապատում, փողոցային կահավորանք, գովազդային վահանակներ և բաններներ, փոքր ճարտարապետական ձևեր, զրուցարաններ, շվաքարաններ, նստարաններ, շարվաններ, դեկորատիվ ջրավազաններ և այլն.



նաև վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ պատասխանատվություն նախատեսող նորմերի վերանայմանը<sup>57</sup>:

114. Գործող օրենսդրության մեջ բացակայում են հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով սահմանված պահանջները չկատարելու դեպքում համապատասխան պատասխանատվության միջոցների կիրառման դրույթները, այդ թվում՝

- 1) քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի պահանջների խախտումներով հողամասեր տրամադրելը.
- 2) գոտիավորման նախագծով սահմանված թույլատրելի օգտագործման և կառուցապատման չափորոշիչների խախտումներով շենքեր ու շինություններ կառուցելու և/կամ վերակառուցելու թույլտվություններ տրամադրելը.
- 3) քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներում սահմանված կարգի խախտումներով կառուցապատում իրականացնելը.
- 4) քաղաքաշինական գործունեության ընթացքում հասարակության մասնակցության սահմանված կարգի խախտելը.
- 5) օրենքի նախագծով սահմանվող այլ պարտադիր նորմերի չկատարման հետևանքով պատասխանատվություն առաջացնող այլ դրույթներ:

115. Քաղաքաշինության, ինչպես ցանկացած այլ ոլորտի օրենսդրական կանոնակարգման նորմերը չպահպանելուն պետք է հետևի արդարացի և համարժեք սանկցիաների կիրառումը, ընդ որում՝ վերջիններիս չափը պետք է զսպող դերակատարություն ունենա իրավական դաշտի սահմաններից դուրս գործելու հնարավորությունը բացառելու համար:

---

<sup>57</sup> մասնավորապես, Հայաստանի Հանրապետությունում գործարար միջավայրի բարելավման բարեփոխումների շրջանակներում կատարված քաղաքաշինական ընթացակարգերի պարզեցումը՝ ըստ ամենայնի, պետք է ուղեկցվի քաղաքաշինական գործունեության բոլոր սուբյեկտների պատասխանատվության աստիճանի բարձրացմամբ, ինչպես նաև իրավախախտումների համար կիրառվող սանկցիաների չափի փարբերակմամբ՝ ըստ օբյեկտների ռիսկայնության աստիճանի: