

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ

ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ

ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏ

26 մայիսի 1998 թ.

## Հ Ր Ա Մ Ա Ն N 108-Կ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ ԸՍՏ ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԵՎ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԴԱՍԱԿԱՐԳՈՒՄԸ

*ՀՐԱՍԱՅՈՒՄ ԵՆՔ՝*

Հաստատել Հայաստանի Հանրապետության տարածքում ըստ նպատակային նշանակության շենքերի և շինությունների դասակարգման կարգը:

**Ֆ. Փիրումյան**

**Մ. Վարդանյան**

*ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ*

*Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարար՝*

*Ֆ. Փիրումյան*

*26.05.1998 թ.*

*ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ*

*Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարչության պետ՝*

*Մ. Վարդանյան*

*26.05.1998 թ.*

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ ԸՍՏ ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ, ՇԵՆՔԵՐԻ ԵՎ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԴԱՍԱԿԱՐԳՈՒՄԸ

Սույնով սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում շենքերի և շինությունների դասակարգումը ըստ նպատակային նշանակության:

Սույն դասակարգումը մշակված է «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի 25 հոդ. համաձայն:

### 1. Շենք

Կրող, պարփակող կամ համակցված (կրող և պարփակող) կոնստրուկցիաներից կազմված վերգետնյա փակ ծավալ կազմող շինարարական համակարգ, նախատեսված մարդկանց բնակվելու կամ ժամանակավոր գտնվելու և տարբեր աշխատանքային ու արտադրական պրոցեսներ կատարելու համար (կախված ֆունկցիոնալ նշանակությունից):

### 2. Շինություն

Բնական կամ արհեստական նյութերից, երկրի վրա, ստորերկրյա կամ վերերկրյա կառուցված ծավալային, հարթային կամ գծային շինարարական համակարգ, կազմված կրող, որոշ դեպքերում նաև պարփակող կոնստրուկցիաներից և նախատեսված բնակվելու, տարբեր տեսակի արտադրական ու այլ աշխատանքային պրոցեսների կատարման, նյութերի, շինվածքների ու սարքավորումների տեղադրման կամ պահեստավորման, մարդկանց ու բեռների տեղափոխման, պաշտպանական և այլ նպատակների համար:

- I. Բնակելի
- II. Հասարակական
- III. Արտադրական

**I. Բնակելի՝ մարդկանց բնակության համար նախատեսված շինությունները, բաղկացած բնակելի և օժանդակ մասերից, օժտված կոմունալ հարմարություններով.**

ա) **բնակարան՝** շենքում գտնվող առանձին տարածք՝ բաղկացած բնակելի և օժանդակ մասերից, օժտված կոմունալ հարմարություններով,

բ) **բազմաբնակարան բնակելի շենք՝** մեկից ավելի առանձին բնակարաններ ունեցող կառույց,

գ) **բնակելի տուն՝** բնակավայրի տարածքում առանձին հողամասի վրա կառուցված, առանձին փոստային համար ունեցող, բնակելի, օժանդակ և կոմունալ հարմարություններով, իր տնտեսական շինություններով կառույց,

դ) **այգետնակ՝** այգեգործական զանգվածում առանձին հողամասի վրա կառուցված, իր տնտեսական շինություններով կառույց:

• Հիմնական է կոչվում այն շինությունը, որը հողատարածքի վրա գտնվող այլ շինությունների շարքում հանդիսանում է իշխողը (գլխավորը) շինվածքի հիմնականության, ճարտարապետական հորինվածքի և նպատակային նշանակության հատկանիշներից ելնելով:

Նույն հողատարածքի վրա կարող են տեղադրված լինել մեկից ավելի հիմնական շինություններ:

• Օժանդակ է կոչվում այն շինությունը, որը նույն հողատարածքի վրա գտնվող հիմնական շինության նկատմամբ ունի երկրորդական նշանակություն: Օժանդակ շինությունների թվին են պատկանում անասնաշենքերը, հացատները, խորդանոցները, մարագները, ցախատները, անհատական օգտագործման ավտոտնակները, շվաքարանները, մառանները և այլն, բակային կառույցները:

• Բակային կառույց են համարվում տնտեսական օգտագործման շինությունները: Դրանք են՝ պարիսպները, դարպասները, աղբահորերը, ջրհորները, բակային ծածկույթները և այլն:

• Կցակառույց է համարվում շինության արտաքին հիմնապատերի ուրվագծից դուրս գտնվող այն մասը, որը շինության նկատմամբ օժանդակ է և ունի վերջինիս հետ թվով մեկ կամ մեկից ավելի ընդհանուր հիմնապատեր: Կցակառույցները հիմնականում հաղորդակցվում են հիմնական շենքի հետ: Կցակառույց կարող են լինել խոհանոցները, բնակելի սենյակները, նախասենյակները, ծածկապաշտպամբները և այլն: Կցակառույցները բաժանվում են 2 խմբի՝ ջեռուցվող և սառը: Ջեռուցվող կցակառույցների ընդհանուր մակերեսը հաշվառվում է բնակֆոնդի կազմում:

• **ավտոտնակ՝** ավտոտրանսպորտային միջոցների կայանման համար նախատեսված շինություն:

Նկուղ՝ հարկի հատակի նիշը ցածր է հողի հատակագծային նիշից հարկի բարձրության կեսից ավելիի չափով:

Կիսանկուղ՝ հարկի հատակի նիշը ցածր է հողի հատակագծային նիշից հարկի բարձրության կեսից ոչ ավելի:

Վերգետնյա, հարկի հատակի նիշը բարձր է կամ հավասար հողի հատակագծային նիշին:

Տեխնիկական հարկը նախատեսվում է ինժեներական սարքավորումների և հաղորդակցման ուղիների անցկացման համար: Կարող է գտնվել շենքի ստորին մասում (տեխնիկական նկուղ), վերին մասում (տեխնիկական ձեղնահարկ) կամ շենքի միջնամասում: Ձեղնահարկ է կոչվում տանիքի ծածկույթի, արտաքին պատերի և վերջին հարկի ծածկի մինչև պարփակված տարածությունը:

Կիսավերնահարկ՝ վերնակառույց է, բարձրացրած բնակելի տան ընդհանուր տարածքից, որի մակերեսը պարտադիր փոքր է ստորին հարկի մակերեսից:

Մանսարդ՝ ձեղնահարկի տարածության մեջ տեղադրվող օգտագործելի հարկ է: Բնակելի տների մանսարդային հարկում թույլատրվում է տեղադրել բնակելի, ծառայողական տարածքներ, ստեղծագործական արվեստանոցներ և այլն: Մանսարդային հարկում տեղադրված բնակելի տարածքների բարձրությունը նորմատիվ մակերեսների հատվածում պետք է լինի ոչ պակաս 2,70 մ:

Լուսասենյակ՝ ձեղնահարկի ուրվագծային չափերի մեջ ներկառուցված տարածություն է, որը

անփոփոխ է թողնում տանիքի շրջագիծը:

Վերնասրահ՝ բնակելի տան վերնամասը գրավոր մի հարթակ է, որը կոչված է նրա մակերեսի մեծացմանը և բնակելի, օժանդակ, պահեստային և այլ տարածությունների տեղադրմանը:

Պատշգամբ՝ բնակելի տանը կցակառուցված կամ ներկառուցված բաց կամ ապակեպատ չջեռուցվող տարածություն:

Տերասա՝ բաց, հանգստի համար նախատեսված հարթակի տեսքով մի կցակառույց, որը կարող է ծածկված լինել: Տեղադրվում է գետնին կամ ստորին հարկի վրա: Հաղորդակցվում է տան հետ դռան միջոցով:

Սյունասրահ՝ կառույցի ծավալի մեջ մեկ կողմից բաց (արտաքին պատի փոխարեն սյունաշար, կամարաշար) պատշգամբ կամ նախամուտք:

Երկեր՝ շենքի ճակատի հարթությունից դուրս եկած, մասամբ կամ ամբողջությամբ ապակեպատ կիսաբոլոր, եռանկյունի կամ բազմանիստ ելուստ, նախատեսված տարածության լուսավորվածությունը և ինսոլյացիան լավացնելու համար:

Նախասրահ՝ շինության մուտքին հարող տարածք, նախատեսված մարդկային հոսքի ընդունման և բաշխման համար:

Նախամուտք՝ դռների միջև ընկած միջանցիկ տարածք, որը պաշտպանում է շինության մուտքը, աստիճանավանդակը և ներքին տարածությունները արտաքինից ներխուժող սառը օդից, ծխից և կողմնակի հոստերից:

Նախասենյակ՝ շինության այն մասը, որն ունի անմիջական ելք դեպի աստիճանավանդակ, ընդհանուր օգտագործման միջանցք և այլն:

Բնակելի սենյակ՝ բնակելի տան, բնակարանի, հանրակացարանի մի մաս, որը մյուս մասերից անջատված է խուլ պատերով կամ միջնորմներով և նախատեսված է բնակվելու, հանգստի, արտադասարանային պարապմունքների համար, (հանրակացարաններում, մանկատներում և այլն): Բնակելի տների մեջ բացի բնակելի սենյակներից մտնում են նաև միջանցքները, սրահները, խոհանոցները, զուգարանները, լողարանները, մառանները, նախասենյակները, ներքին նախամուտքերը:

Միջանցք՝ հանդիսանում է սենյակների միջև հաղորդակցության միջոց, և անկախ լայնությունից և լուսավորվածությունից հաշվառվում է որպես ոչ բնակելի տարածք:

Լոջիա՝ կառույցի ծավալի մեջ գտնվող, արտաքին տարածության մեջ բացվող պատշգամբ, որը ծառայում է ամառային հանգստի և արևից պատսպարվելու համար:

Բնակելի մակերես՝ բնակելի սենյակների մակերեսների գումար:

Օժանդակ մակերես՝ օժանդակ տարածքների (միջանցք, խոհանոց, լողարան, նախասենյակ և այլն) մակերեսների գումար:

Ընդհանուր մակերես՝ բնակելի և օժանդակ մակերեսների գումար:

Բնակելի ֆոնդում ներառվում են բարաքները:

Բարաք՝ բնակության համար նախատեսված մեկ կամ երկհարկանի ընդհանուր խոհանոցով և սանհանգույցով շինություն որպես կանոն փայտաշեն, հաշվառված կարճատև՝ 10-20 տարի, ծառայության համար:

Հանրակացարան՝ բանվորների, ծառայողների, ուսանողների, սովորողների, ինչպես նաև այլ քաղաքացիների բնակության համար նախատեսված տարածք:

(1-ին կետը լրաց. 02.05.05 N 76-Ն)

**II. Հասարակական նշանակության՝ բնակչության սոցիալական սպասարկման, ինչպես նաև վարչական ու հասարակական կազմակերպությունների տեղակայման համար նախատեսված շենքերը և շինությունները:**

Հասարակական նպատակային նշանակության շենքերը և շինությունները, ըստ գործառնական նշանակության դասակարգվում են՝

**1) Գիտական, կրթական և ուսումնական նշանակության շենքեր և շինություններ**

ա) Գիտական, գիտահետազոտական գործունեություն ծավալող կազմակերպությունների շենքեր, շինություններ

բ) Կրթական և ուսումնական նշանակության շենքեր, շինություններ՝ Նախադպրոցական, հանրակրթական (տարրական, հիմնական, միջնակարգ, հատուկ), նախնական մասնագիտական ուսումնարաններ, միջին մասնագիտական, բարձրագույն մասնագիտական, լրացուցիչ

կրթության (այդ թվում՝ արտադպրոցական դաստիարակության) ուսումնական հաստատությունների շենքեր, շինություններ և այլն:

**2) Առողջապահության, սոցիալական ապահովության, սպորտի, հանգստի և ժամանցի համար նախատեսված շենքեր և շինություններ**

Հիվանդանոցներ, պոլիկլինիկաներ, հոսպիտալներ, ամբուլատորիաներ, շտապ բուժ. օգնության կայաններ, ծննդատներ, կաթնային խոհանոցներ, դեղատներ, սանէպիդկայաններ, առողջապահական գործակալություններ, վերականգնողական և դիագնոստիկ կենտրոններ, առողջարաններ, առողջարանային դպրոցական ճամբարներ, հանգստյան տներ (պանսիոններ), հանգստի բազաներ, երիտասարդական ճամբարներ, հյուրանոցներ, տուրիստական բազաներ, մոթելներ, քեմպինգներ, մանկատներ, ծերանոցներ, պրոֆիլակտորիաներ, մարմնակրթական և սպորտային կենտրոններ, ստադիոններ, ձիարշավարաններ, գազանանոցներ, թենիսի կորտեր, լողավազաններ, ավտոդրոմներ, հրաձգարաններ, սպորտային դահլիճներ, գիշերային ակումբներ, ատրակցիոնների և ավտոմատ խաղերի դահլիճներ, խաղատներ և այլն:

**3) Մշակույթի, արվեստի շենքեր և շինություններ**

Գրադարաններ, թանգարաններ, ցուցասրահներ, պատկերասրահներ, ակումբներ, կուլտուրայի տներ, թատրոններ, հանգստի կենտրոններ, կինոթատրոններ, համերգային և մարզահամերգային համալիրներ, կրկեսներ, արվեստանոցներ և այլն:

**4) Առևտրի, հանրային սննդի և կենցաղային սպասարկման շենքեր և շինություններ**

Խանութներ, կրպակներ, շուկաներ, տոնավաճառներ, ռեստորաններ, բարեր, ճաշարաններ, սրճարաններ, վառելանյութի լիցքավորման կայաններ, ավտոտեխսպասարկման կայաններ, ավտոկայանատեղեր, վերանորոգման կետեր, լուսանկարչատներ, քիմիական մաքրման կետեր, կոշիկի և կարի անհատական պատվերների սրահներ, վարսավիրանոցներ, լվացքատներ, երկրորդական հումքի ընդունման կետեր, ներկատներ և այլն:

**5) Կոմունալ տնտեսության շենքեր և շինություններ**

Հարսանյաց տներ, թաղման բյուրոներ, գերեզմանատներ, ավտոհանգրվաններ, բաղնիքներ, սաունաներ, հասարակական տուալետներ և այլն:

**6) Վարչակառավարչական, ֆինանսական, կապի և տրանսպորտի շենքեր և շինություններ**

Պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, վարչական հիմնարկներ, հասարակական կազմակերպություններ, բանկեր, տարբեր տիպի գրասենյակներ, իրավաբանական կոնսուլտացիաներ, նոտարական գրասենյակներ, զագսեր, տարբեր տիպի գործակալություններ, կապի բաժանմունքներ, տրանսպորտի բոլոր տիպի կայաններ (ավտոկայաններ, օդանավակայաններ, երկաթուղային կայարաններ և այլն), ուղևորների սպասարկման գրասենյակներ, տրանսպորտային գործակալություններ, տոմսերի իրացման կետեր, հրշեջ կայաններ, լրատվական կենտրոններ, արխիվներ, ապահովագրության հիմնարկներ, դեսպանատներ, հյուպատոսարաններ, միջազգային կազմակերպություններ, հեռուստա- և ռադիոընկերություններ, ավտոմատ հեռախոսակայաններ և այլն:

**7) Կրոնական, պաշտամունքային շենքեր և շինություններ**

*(2-րդ կետը խմբ. 02.05.05 N 76-Ն)*

**III. Արտադրական նշանակության՝ արդյունաբերական ու գյուղատնտեսական արտադրությունների տեղակայման և նրանց մեջ տեխնոլոգիական սարքավորումների չահագործման համար անհրաժեշտ պայմաններն ապահովող շենքերը և շինությունները:**

Արտադրական նշանակության շենքերը և շինությունները, ըստ գործառնական նշանակության դասակարգվում են՝

**1) Արդյունաբերական**

Գործարաններ, ֆաբրիկաներ, ֆաբրիկավազքատներ, տարբեր տիպի էլեկտրակայաններ և ենթակայաններ, թափոնների վերամշակման և վերջնական տեղադրման կառույցներ, ձկնաբուծարաններ և ձկնաբուծական լճեր, արհեստանոցներ, տարբեր տիպի արտադրամասեր, կոմբինատներ, լեռնահանքային արտադրություններ, շինարարական կազմակերպություններ, մեծածախ բազաներ, սառնարանային տնտեսություններ, հրատարակչություններ, տպարաններ, պահեստներ, գիտաարտադրական կազմակերպություններ, նախագծային և կոնստրուկտորական կազմակերպություններ, հանքարդյունաբերական, պոմպակայաններ,

կարգավորիչ ջրամբարներ, մաքրման կայաններ, հիդրոտեխնիկական կառույցներ, կաթսայատներ, տրանսպորտային կազմակերպությունների (ավտոպարկ, դեպո) շենքեր, շինություններ և այլն:

**2) Գյուղատնտեսական**

Անասնաշենքեր, թռչնանոցներ, ջերմոցներ, դեզանոցներ, չորանոցներ, սիլոսի հորեր, պահեստներ, անասնաբուժական կայաններ, արհեստական սերմնավորման կայաններ, սառնարանային տնտեսություններ, կերախոհանոցներ, սերմնաբուժական, թռչնաբուժական և անասնաբուժական կայաններ, տնկարկային տնտեսություններ, գյուղատնտեսական մեքենատրակտորային պարկեր, գյուղատնտեսական մթերքների մթերման կետեր և այլն:

*(3-րդ կետը խմբ. 02.05.05 N 76-Ն, լրաց. 10.10.05 N 183-Ն)*

**3. Բազմաֆունկցիոնալ շենքեր և շինություններ -1-ից ավելի (բնակելի, հասարակական, արտադրական) նպատակային նշանակությամբ օգտագործվող շենքեր, շինություններ:**

Ընդ որում՝

ա) 2 տարբեր նպատակային նշանակությամբ օգտագործվող շենքերը, շինությունները ընդգրկվում են այն նպատակային նշանակության շենքերի, շինությունների դասակարգման կազմում, որի օգտագործվող ծավալը (մակերեսը) գերազանցում է ամբողջի 50%-ը, բացառությամբ բազմաբնակարան բնակելի շենքերի,

բ) 3 տարբեր նպատակային նշանակությամբ օգտագործվող շենքերը, շինությունները ընդգրկվում են այն նպատակային նշանակության շենքերի, շինությունների դասակարգման կազմում, որն ունի ավելի մեծ ծավալ (մակերես), բացառությամբ բազմաբնակարան բնակելի շենքերի,

գ) բազմաբնակարան բնակելի շենքերում գտնվող հասարակական կամ արտադրական նշանակության օբյեկտները (բացվածքները), ըստ նպատակային նշանակության դասակարգվում են հասարակական կամ արտադրական նշանակության,

դ) բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանները, որոնց մի մասը վերափոխվել է հասարակական կամ արտադրական նշանակության օբյեկտների, դրանց նկատմամբ կիրառվում են սույն հրամանի 4-րդ կետի ա) և բ) ենթակետերով սահմանված պահանջները:

*(3-րդ կետը լրաց. 02.05.05 N 76-Ն)*