КОДЕКСИ ШАҲРСОЗИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

(Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2012, №12, қ. 1, мод. 998; **Қонуни ҶТ аз** 23.07.2016 с., №1348; аз 02.01.2019 с., № 1577; аз 02.01.2019 с., № 1578; аз 02.01.2020с., №1677)

ФАСЛИ I. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ 4
БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ АСОСӢ 4
Моддаи 1. Муносибатҳое, ки Кодекси мазкур танзим менамояд 4
Моддаи 2. Мафҳумҳои асосӣ 5
Моддаи 3. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шаҳрсозӣ 6
Моддаи 4. Принсипҳои асосии фаъолияти шаҳрсозӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон 6
Моддаи 5. Меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ 7
Моддаи 6. Манфиатҳои ҷамъият, давлат, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ ... 7
Моддаи 7. Ҳуқуқи шаҳрванд ба муҳити мусоиди фаъолияти ҳаётӣ ҳангоми амалӣ намудани 8
Моддаи 8. Талаботи асосии фаъолияти шаҳрсозӣ 8
Моддаи 9. Ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти 8
Моддаи 10. Сервитутҳо ва маҳдуд гардонидани ҳуқуқҳо ба қитъаҳои замин ҳангоми амалӣ 9
БОБИ 2. ТАНЗИМИ ДАВЛАТИИ ФАЪОЛИЯТИ ШАҲРСОЗӢ 10
Моддаи 11. Танзими давлатии фаъолияти шаҳрсозӣ 10
Моддаи 12. Салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба идоракунии давлатии 10
Моддаи 13. Ваколатҳои мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ 11
Моддаи 14. Ваколатҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори 12
Моддаи 15. Ваколатҳои мақомоти дигари иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳрҳо, ... 12
Моддаи 16. Ваколатҳои мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии Вилояти Мухтори ..13
Моддаи 17. Ваколатҳои мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии шаҳру ноҳияҳо........14
Моддаи 18. Ваколатҳои мақоми экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ 14
Моддаи 19. Ваколатҳои мақоми давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ 14
Моддаи 20. Танзими махсуси фаъолияти шаҳрсозӣ 15
БОБИ 3. ОБЪЕКТ ВА СУБЪЕКТҲОИ ФАЪОЛИЯТИ ШАҲРСОЗӢ 16
Моддаи 21. Объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ 16
Моддаи 22. Субъектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ 16
Моддаи 23. Фармоишгарони фаъолияти шаҳрсозӣ, ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои онҳо 16
Моддаи 24. Таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои онҳо 16
Моддаи 25. Пудратчиёни фаъолияти шаҳрсозӣ, ҳуқуқу ӯҳдадориҳои онҳо 17
Моддаи 26. Истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва ҳуқуқу ӯҳдадориҳои онҳо 17
БОБИ 4. КАДАСТРИ ДАВЛАТИИ ШАҲРСОЗӢ ВА МОНИТОРИНГ 18
Моддаи 27. Кадастри давлатии шаҳрсозӣ 18
Моддаи 28. Мониторинги шаҳрсозӣ 18

ФАСЛИ II. ФАЪОЛИЯТИ ШАҲРСОЗӢ 19
БОБИ 5. МИНТАҚАБАНДИИ ҲУДУДҲО ВА ИСТИФОДАИ ЛОИҲАҲОИ МАҲАЛҲОИ..19
Моддаи 29. Қоидаҳои иморатсозӣ 19
Моддаи 30. Минтақабандии ҳудудҳо 19
Моддаи 31. Минтақаҳои хҳудудии маҳалҳои аҳолинишин....19
Моддаи 32. Минтақаҳои истиқоматӣ 20
Моддаи 33. Минтақаҳои ҷамъиятию корӣ 20
Моддаи 34. Минтақаҳои истеҳсолӣ....20
Моддаи 35. Минтақаҳои инфрасохторҳои муҳандисӣ ва нақлиётӣ....21
Моддаи 36. Минтақаҳои истироҳатӣ....21
Моддаи 37. Заминҳои истифодаи кишоварзӣ 21
Моддаи 38. Минтақаҳои таъиноти махсус....21
Моддаи 39. Минтақаҳои объектҳои ҳарбӣ ва дигар ҳудудҳои реҷавӣ 21
Моддаи 40. Минтақаҳои наздишаҳрӣ....22
Моддаи 41. Истифодаи ҳудуди минтақаҳои наздишаҳрӣ 22
Моддаи 42. Талаботи шаҳрсозӣ нисбат ба истифодаи қитъаҳои замин дар маҳалҳои аҳолинишин....22
БОБИ 6. ҲУҶҶАТҲОИ ШАҲРСОЗӢ 23
Моддаи 43. Таҳия ва тасдиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ 23
Моддаи 44. Таркиби ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ 23
Моддаи 45. Тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон 23
Моддаи 46. Тарҳи муттаҳидгардонидаи банақшагирии шаҳрсозӣ....24
Моддаи 47. Тарҳи банақшагирии ҳудудҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, Вилояти Мухтори Кӯҳистони....24
Моддаи 48. Тарҳи соҳавии рушди ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон....24
Моддаи 49. Лоиҳаи банақшагирии ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо) 25
БОБИ 7. БАНАҚШАГИРИИ ШАҲРСОЗИИ МАҲАЛҲОИ АҲОЛИНИШИН 25
Моддаи 50. Намудҳои маҳалҳои аҳолинишин 25
Моддаи 51. Нақшаи генералии маҳалли аҳолинишин 26
Моддаи 52. Лоиҳаҳои сарҳади шаҳр ва шаҳрак....26
Моддаи 53. Тарҳҳои соҳавии рушди ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин 27
Моддаи 54. Нақшаҳои муфассали банақшагирӣ 27
Моддаи 55. Лоиҳаҳои иморатсозӣ 27
БОБИ 8. СОХТМОНИ МАНЗИЛИ ШАХСӢ 28
Моддаи 56. Ҳуқуқи шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон ба сохтмони манзили шахсӣ.....28
Моддаи 57. Фонди манзили шахсӣ....28
Моддаи 58. Меъёри масоҳати истиқоматӣ ва умумии манзили истиқоматии шахсии.......28
Моддаи 59. Ҷудо кардани қитъаҳои замин барои сохтмони манзилҳои шахсӣ....28
Моддаи 60. Тартиби оғоз намудани сохтмони манзили шахсӣ 28
Моддаи 61. Лоиҳаи иморатсозӣ дар қитъаи замин 29
Моддаи 62. Хизматрасонӣ ва таъмири хонаҳои фонди манзилҳои шахсӣ....29
БОБИ 9. ТАҲИЯ ВА МУВОФИҚАСОЗИИ ҲУҶҶАТҲОИ ЛОИҲАВӢ, ИҶОЗАТ БА ОҒОЗ.29
Моддаи 63. Таҳия ва мувофиқасозии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои сохтмони бино ва иншоот29
Моддаи 64. Экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавии шаҳрсозӣ 30

Моддаи 65. Экспертизаи ғайридавлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ 31
Моддаи 66. Иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ....31
БОБИ 10. НАЗОРАТ ВА ИҶОЗАТНОМАДИҲӢ ДАР СОҲАИ ШАҲРСОЗӢ 32
Моддаи 67. Назорат дар соҳаи шаҳрсозӣ....32
Моддаи 68. Назорати давлатӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ 33
Моддаи 69. Назорати техникӣ 33
Моддаи 70. Назорати муаллифии сохтмон....34
Моддаи 71. Иҷозатномадиҳӣ ба фаъолияти шаҳрсозӣ 34
БОБИ 11. ҚАБУЛ ВА ИСТИФОДАБАРИИ ОБЪЕКТҲОИ СОХТМОН. МӮҲЛАТИ ИСТИФОДАИ....34
Моддаи 72. Қабули объектҳо барои истифода 34
Моддаи 73. Объекте, ки соҳибмулк метавонад мустақилона ба истифода қабул намояд 34
Моддаи 74. Комиссияи давлатии қабул....35
Моддаи 75. Бақайдгирии объектҳои сохтмон 35
Моддаи 76. Мӯҳлати меъёрии истифодаи объектҳои сохтмон....35
Моддаи 77. Истифодаи объекти сохтмон дар мӯҳлати кафолат 35
Моддаи 78. Ӯҳдадориҳои соҳибмулкон ва истифодабарандагон ҳангоми истифодаи объекти 36
БОБИ 12. БОЗДОШТАН ВА МАВҚУФ ГУЗОШТАНИ СОХТМОН, ТАҶЗИЯ ВА ВАЙРОН36
Моддаи 79. Боздоштан ва мавқуф гузоштани сохтмон 36
Моддаи 80. Таҷзия ва вайрон намудани бино ва иншоот 38
БОБИ 13. ҶАВОБГАРӢ БАРОИ ВАЙРОН КАРДАНИ ҚОНУНГУЗОРӢ ДАР БОРАИ ФАЪОЛИЯТИ....38
Моддаи 81. Ҷавобгарӣ барои риоя накардани талаботи Кодекси мазкур....38
Моддаи 82. Ҷуброни зарари ба ҳаёт ва саломатии шахсони воқеӣ, молу мулки шахсони воқеӣ ва 38
Моддаи 83. Ҷуброни зараре, ки дар натиҷаи норасоиҳо дар кори вобаста ба таҳқиқоти 39
БОБИ 14. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ....39
Моддаи 84. Таъминоти молиявии фаъолияти шаҳрсозӣ 39
Моддаи 85. Дастрасии иттилоот дар соҳаи шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон....40
Моддаи 86. Ҳалли баҳсҳо дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ....40
Моддаи 87. Муқаррароти хотимавӣ 40
Моддаи 88. Аз эътибор соқит донистани баъзе санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон....40
Моддаи 89. Мавриди амал қарор додани Кодекси мазкур....41

ФАСЛИ I. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ АСОСӢ

Моддаи 1. Муносибатҳое, ки Кодекси мазкур танзим менамояд

1. Кодекси мазкур асосҳои ҳуқуқӣ, ташкилӣ ва иҷтимоии муносибатҳоро дар соҳаи шаҳрсозӣ муқаррар намуда, ҳуқуқ, ӯҳдадорӣ ва масъулияти мақомоти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии соҳаи шарҳсозиро муайян карда, муносибатҳои ҳуқуқии ба фаъолияти шаҳрсозӣ вобастаро танзим менамояд.

2. Меъёрҳои Кодекси мазкур асоси фаъолияти шаҳрсозиро ташкил медиҳанд ва риояи онҳо аз тарафи мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳатмӣ мебошад.

Моддаи 2. Мафҳумҳои асосӣ

Дар Кодекси мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода мешаванд:

- **шаҳрсозӣ** - назарияву амалияи банақшагирӣ, сохтмони бино ва иншоот дар маҳалҳои аҳолинишин, ҳудудҳои байни маҳалҳои аҳолинишин, ки ба амалисозии маҷмӯи чорабиниҳои иҷтимоӣ, сохтмонию техникӣ, меъморию бадеӣ, санитарию беҳдоштӣ ва экологӣ равона шудаанд;

- **фаъолияти шаҳрсозӣ** - фаъолияти мақомоти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар соҳаи банақшагирии шаҳрсозии рушди ҳудудҳо, маҳалҳои аҳолинишин, муайян кардани намудҳои истифодаи қитъаҳои замин, истеҳсоли мавод ва маснуоти сохтмонӣ, корҳои ҷустуҷӯию муҳандисӣ, лоиҳакашӣ, сохтмон ва таҷдиди биноҳо ва иншоот;

- **дастурҳои шаҳрсозӣ** - маҷмӯи қоидаҳои муқарраршудаи сохтмони бино ва иншоот дар маҳалҳои аҳолинишин ва ҳудудҳо, андоза ва намудҳои истифодаи қитъаҳои замин, бино ва иншооти дигари ғайриманқули маҳалҳои аҳолинишин ва ҳудудҳои байни маҳалҳои аҳолинишин ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ;

- **кадастри давлатии шаҳрсозӣ** - низоми геоиттилоотӣ оид ба ҳисобдорӣ ва ҳифзи иттилооти шаҳрсозӣ, бақайдгирии тартиб ва маҳдудиятҳо, ки дар ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ бо мақсади бақайдгирӣ ва истифодаи минбаъдаи онҳо дар амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ, меъморӣ, сохтмонӣ ва заминсозӣ сабт шудаанд;

- **ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ** - ҳуҷҷатҳои бо тартиби муқарраршуда тасдиқгардидаи банақшагирии шаҳрсозии рушди ҳудудҳо, маҳалҳои аҳолинишин, сохтмони биноҳо, сохтмон ва таҷдиди объекти мушаххас;

- **ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ** - ҳуҷҷатҳое, ки маводро дар шакли матнӣ ва дар намуди харита (нақша) дар бар гирифта, хулосаҳои меъморӣ, функсионалию технологӣ, конструктивӣ ва муҳандисии техникиро барои таъмини сохтмони асосӣ, таҷдиди объектҳои сохтмонӣ, қисмҳои онҳо, таъмири асосӣ, агар ҳангоми гузаронидани он ба хусусиятҳои конструктивӣ, дигар хусусиятҳои боэътимодӣ ва амнияти объекти сохтмони асосӣ таъсир расонида шавад, муайян менамоянд;

- **минтақабандӣ** - тақсими ҳудуд бо таъиноти функсионалӣ ҳангоми банақшагирии шаҳрсозии рушди ҳудуд бо муайян кардани намудҳои истифодаи шаҳрсозӣ ва маҳдудсозӣ барои истифодаи онҳо;

- **минтақаи функсионалӣ** - қисми ҳудуди маҳалли аҳолинишин, ки дар асоси баҳодиҳии воқеии истифодаи амалӣ ва пешгӯии рушди оянда дар лоиҳаҳои шаҳрсозӣ барои ҳар як

намуди фаъолият, тартиб ва маҳдудиятҳои дар фаъолияти шаҳрсозӣ татбиқшаванда муқаррар карда шуда, баъдан дар кадастри шаҳрсозии ҳудуд қайд карда мешавад;

- **маҳалли аҳолинишин** - ҳудуди муайяни ҷои зисти одамон, ки дар он равандҳои иҷтимоию иқтисодӣ, сохтори иҷтимоию демографии аҳолӣ ташаккул меёбанд;

- **ҳудудҳои байни маҳалҳои аҳолинишин** - объекти фаъолияти шаҳрсозӣ, ки берун аз сарҳади маҳалҳои аҳолинишин дар байни ду ё зиёда маҳалли аҳолинишин ҷойгир мебошад;

- **тарҳи соҳавии рушди ҳудуд** - ҳуҷҷатҳои шаҳрсозие, ки самтҳои асосии рушди инфрасохтори муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии соҳаҳои иқтисодиро дар ҳудуди дахлдор муайян менамоянд;

- **тарҳи банақшагирии ҳудуд** - ҳуҷҷатҳои шаҳрсозие, ки минтақабандии ҳудуд, самтҳои асосии низоми амалисозии ҷойгиркунонӣ, рушди маҳалҳои аҳолинишин, саноат, кишоварзӣ, инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии дорои аҳамияти байниминтақавӣ, минтақавӣ ва байни маҳалҳои аҳолинишини ҳудуди дахлдорро муайян менамоянд;

- **нақшаи генералӣ** - ҳуҷҷати муайянкунандаи самтҳои стратегии рушди иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҳудудии маҳалли аҳолинишин ё ҳудуди муайян, ки ҳуҷҷати асосии шаҳрсозӣ ба ҳисоб рафта, барои ҳудудҳои шаҳрҳо, дигар маҳалҳои аҳолинишин, қисмҳои алоҳидаи ноҳияҳои маъмурӣ ва ғайраҳо таҳия карда мешавад;

- **нақшаи генералии маҳалли аҳолинишин** - ҳуҷҷати асосии шаҳрсозӣ ва муайянкунандаи самтҳои асосии стратегии рушди иҷтимоию иқтисодӣ ва ҳудудии маҳалҳои аҳолинишин ё ҳудуди муайян, ки барои ҳудудҳои шаҳрҳо, дигар маҳалҳои аҳолинишин, қисмҳои алоҳидаи ноҳияҳои маъмурӣ ва ғайраҳо таҳия карда мешавад;

- **тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон** -ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, ки мақсади асосӣ ва роҳҳои рушди низомҳои ҷойгиркунонӣ, истифодаи табиат, рушди иҷтимоию иқтисодии ҳудуд, инфрасохтори муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии аҳамияти умумидавлатидоштаро муайян менамоянд;

- **системаи ҷойгиркунонӣ** - самтҳои асосии ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, ки ботартиб ҷойгиркунонии аҳолиро дар ҳудуди дахлдор бо роҳи рушди маҳалҳои мавҷуда ва бунёди маҳалҳои нави аҳолинишин муайян мекунанд;

- **инфрасохтори муҳандисӣ** - маҷмӯи коммуникатсионии (системавии) объектҳо ва иншоот, ки ба аҳолӣ расонидани захираҳои ҳаётан муҳим (энергия, алоқа, об ва ғайраҳо)-ро таъмин менамоянд;

- **инфрасохтори нақлиётӣ** - маҷмӯи системаҳои коммуникатсионӣ ва иншооти нақлиёти шаҳрӣ ва наздишаҳрӣ, инчунин нуқтаҳои фаъолияти онҳо, ки барои таъмини хизматрасонӣ ба аҳолӣ, интиқоли борҳо ва одамон дар ҳудуди шаҳр ва минтақаҳои наздишаҳрӣ зарур мебошанд;

- **хати сурх** - сарҳаде, ки мутобиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ барои аз ҳам ҷудо кардани ҳудуди биноҳо, маҳаллаҳо ва дигар унсурҳои сохтори банақшагирӣ аз кӯчаҳо, майдонҳо ва хиёбонҳои маҳалҳои аҳолинишин пешбинӣ шудаанд;

- **хатҳои танзими сохтмонӣ** - сарҳадҳои сохтмонӣ, ки ҳангоми ҷойгиркунии бино ва иншоот бо фосила аз хатҳои сурх ё аз сарҳади қитъаи замин бо ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ муқаррар карда мешаванд;

- **хатҳои сарҳади шаҳрӣ ва шаҳрак** - ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, ки сарҳади берунаи заминҳои маҳалли аҳолинишини аз категорияи дигари фонди замин ҷудошавандаро муқаррар мекунанд;

- **бино** - объекти фаъолияти шаҳрсозӣ ва низоми сохтмоние, ки аз конструксияҳои борбардор, панҷарагирӣ ё якҷояшуда иборат буда, ҳаҷми сарбастаро ба вуҷуд меоранд ва вобаста ба таъиноти вазифавӣ барои зист ва будубоши одамон, иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсолӣ таъин гардидаанд;

- **иншоот** - объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ, низоми ҳаҷмӣ, сатҳӣ ё хаттии сохтмонӣ, ки аз конструксияҳои борбардор, панҷарагирӣ ё якҷояшуда таркиб ёфта, барои иҷрои намудҳои

гуногуни равандҳои истеҳсолӣ, нигоҳдории мавод, маснуот, таҷҳизот, инчунин барои будубоши муваққатии одамон, аз як ҷой ба ҷойи дигар гузаронидани одамон, бор ва ғайра таъин гардидаанд;

- **иҷрои корҳои сохтмонӣ** - таъмир, таҷдид, бунёди бино ва сохтмони объект **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;

- **таъмир** - маҷмӯи корҳои сохтмонӣ ва чорабиниҳои ташкилию техникӣ оид ба бартараф намудани фарсудашавии ҷисмонию маънавии бино ва иншоот, ки ба тағйир додани нишондодҳои асосии техникию иқтисодии онҳо вобастагӣ надоранд;

- **сохтмони асосӣ** - маҷмӯи корҳои сохтмонӣ ва чорабиниҳои ташкилию техникӣ оид ба барқарор намудани бино ва иншоот, конструксияҳо ва системаи таҷҳизоти муҳандисӣ, инчунин нигоҳдории нишондодҳо вобаста ба истифодаи онҳо **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;

- **таҷдид** - маҷмӯи корҳои сохтмонӣ ва чорабиниҳои ташкилию техникӣ вобаста ба тағйир додани нишондодҳои асосии техникию иқтисодии ҳаҷм (шумора, масоҳат ва ё дигар нишондодҳо) - и бино ва иншоот ва ё таъиноти онҳо бо мақсади беҳтар намудани шароити зиндагӣ, сифати хизматрасонӣ ва зиёд намудани андозаи хизматрасонӣ дар онҳо;

- **фармоишгар** - маблағгузор ё шахси ваколатдори ӯ, ки барои татбиқи маблағгузории лоиҳавӣ ё иҷрои дигар корҳои пудратии сохтмонӣ пудратчиро дар асоси шартнома ба иҷрои корҳои сохтмонӣ ҷалб менамояд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;

- **комиссияи давлатии қабул** - мақоми машваратие, ки санҷиши умумии омодагии бино, иншоот (комплекс), озмоиши назоратии таҷҳизоти техникӣ ва системаи муҳандисии қабули объекти сохташударо барои ба истифода додан анҷом медиҳад;

- **комиссияи корӣ** - мақоми муваққатии машваратие, ки натиҷаҳои санҷиши умумии омодагии объектро ба комиссияи давлатии қабул пешниҳод мекунад;

- **экспертизаи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ** - арзёбии мутобиқати лоиҳаи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ба талаботи регламентҳои техникӣ, аз ҷумла ба талаботи санитарию эпидемиологӣ, экологӣ, ҳифзи давлатии бино ва иншооти таърихию фарҳангӣ, бехатарӣ аз сӯхтор, бехатарии саноатӣ, ядроӣ, радиатсионӣ ва натиҷаҳои ҷустуҷӯҳои муҳандисӣ;

- **сервитут** - маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқи истифодаи молу мулки шахси дигар ё қисман маҳдуд кардани ҳуқуқи соҳибмулк дар муносибатҳои муайяни тибқи қонун муқарраршуда;

- **таъмири асосӣ** - корҳои сохтмонию васлгарӣ бо мақсади барқарор кардани хусусиятҳои истифодабарии конструксияҳои фарсудашуда ё ивазкунии онҳо бо конструксияҳои мустаҳкаму босифат;

- **иншооти (биноҳои) муваққатӣ** - бино ва иншооти муваққатии дар майдони сохтмон барои пешбурди корҳои сохтмонӣ дар муҳлати иҷрои онҳо истифодашаванда, инчунин иншооти бе таҳкурсии хусусияти ғайриасосидошта, ки конструксияҳои онҳо васлу таҷзияшаванда мебошанд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**.

Моддаи 3. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шаҳрсозӣ

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шаҳрсозӣ ба Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Кодекси мазкур, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф кардааст, иборат мебошад **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578)**.

Моддаи 4. Принсипҳои асосии фаъолияти шаҳрсозӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон

1. Фаъолияти шаҳрсозӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба принсипҳои зерин асос меёбад:

- роҳ надодан ба танзиму назорати такроршавандаи фаъолияти шаҳрсозӣ бо шаклу усулҳои гуногун;

- амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ бо риояи меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ;

- масъулияти мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот ҷиҳати таъмини шароити мусоиди зиндагии аҳолии ҳудуди дахлдор, барои таъмини маҳалҳои аҳолинишин бо объектҳои инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии

таъиноти истироҳатӣ, сайёҳӣ ва солимгардонии на камтар аз сатҳи меъёру қоидаҳои муқарраршудаи шаҳрсозӣ оид ба хизматрасонии аҳолӣ барои ҳамин намуди маҳалли аҳолинишин, инчунин объектҳои ҳудудҳои ободонӣ **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578)**;

- таъмини рушди устувори ҳудудҳо дар асоси банақшагирии ҳудуд ва минтақабандии шаҳрсозӣ;
- эҳтироми ҳуқуқ ва манфиатҳои шаҳрвандон ва дигар субъектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ;
- таъмин намудани шароит барои маъюбон ҷиҳати дастрасии бемонеа ба объектҳои таъиноти иҷтимоӣ ва таъиноти дигар;
- амалӣ намудани сохтмон дар асоси ҳуҷҷатҳои банақшагирии ҳудудӣ ва иморатсозӣ;
- таъмини шароит барои иштироки шаҳрвандон ва иттиҳодияҳои онҳо дар фаъолияти шаҳрсозӣ бо роҳи баррасӣ ва қабули қарорҳо дар соҳаи мазкур;
- амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ бо риояи талаботи амнияти ҳудудҳо, муҳандисию техникӣ, мудофиаи граждании, таъмини огоҳонӣ оид ба ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта, андешидани тадбирҳо ҷиҳати муқовимат ба амалҳои террористӣ;
- амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ бо риояи талаботи ҳифзи муҳити зист, амнияти санитарию эпидемиологӣ ва экологӣ бо назардошти омилҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва омилҳои дигар;
- амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ бо риояи талаботи нигоҳ доштани объектҳои мероси фарҳангӣ ва ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда;
- ҷавобгарӣ барои риоя накардани қонунгузорӣ дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ;
- дар ҳаҷми пурра ҷуброн намудани зараре, ки ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар натиҷаи риоя накардани талаботи қонунгузорӣ дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ расонида шудааст;
- идора намудани хатарҳо ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ, аз ҷумла бо назардошти дараҷаи хавфнокии объект барои ҳаёт ва саломатии инсон;
- анҷом додани намудҳои алоҳидаи расмиёти маъмурӣ вобаста ба амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ аз рӯи принсипи равзанаи ягона;
- ҳангоми дар мӯҳлатҳои муқарраарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи муроҷиатҳои шаҳрвандон вобаста ба амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ пешниҳод нагардидани ҷавоби мусбӣ ва ё манфӣ аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ, ҳамчун ҷавоби мусбӣ қабул намудани ин амал.

2. Тартиби анҷом додани расмиёти маъмурӣ вобаста ба амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ бо назардошти истифодаи принсипҳои «идора намудани хатарҳо», «равзанаи ягона» ва «розигӣ бе зикр кардан», аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар мегардад.

Моддаи 5. Меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ

1. Меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ таҳия ва тасдиқ карда мешаванд.

2. Меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ барои аз ҷониби мақомоти давлатӣ қабул намудани қарор дар хусуси масъалаҳои вобаста ба ҳуқуқҳои соҳибмулкон ва истифодабарандагони молу мулки ғайриманқул, инчунин ҳуқуқҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки ҳангоми фаъолияти шаҳрсозӣ манфиатҳои онҳо халалдор мегарданд, асос мебошанд.

3. Ба низоми меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ дохил мешаванд:

1) Ҳуҷҷатҳои меъёрии давлатӣ:
- регламентҳои техникии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи сохтмон;
- меъёру қоидаҳои сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- стандартҳои давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи сохтмон;
- маҷмӯи қоидаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба лоиҳакашӣ ва сохтмон;
- стандартҳои соҳавии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи сохтмон;
- шартҳои техникии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба маснуот, конструксияҳо ва масолеҳи сохтмонӣ.

2) Ҳуҷҷатҳои меъёрии истеҳсолию соҳавӣ:
- стандартҳои корхонаҳо (иттиҳодияҳо) ва маҷмааи сохтмонӣ;
- шартҳои техникӣ ба маснуот, конструксия ва масолеҳи сохтмонӣ.

3) Ҳуҷҷатҳои меъёрии байналмилалӣ ва байнидавлатӣ, ки бо тартиби муқарраарнамудаи

қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба сифати санадҳои меъёрии давлатии сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди амал қарор дода шудаанд:

- стандартҳои байналмилалӣ (минтақавӣ) дар соҳаи сохтмон;
- меъёру қоидаҳои байнидавлатии сохтмон;
- маҷмӯи қоидаҳои байнидавлатӣ оид ба лоиҳакашӣ ва сохтмон;
- стандартҳои байнидавлатӣ дар соҳаи сохтмон;
- ҳуҷҷатҳои роҳбарикунандаи байнидавлатӣ дар соҳаи сохтмон **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., №** 1577).

Моддаи 6. Манфиатҳои ҷамъият, давлат, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ

1. Манфиатҳои ҷамъият, давлат, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ аз фароҳам овардани шароити мусоиди зиндагӣ ба сокинони маҳалҳои аҳолинишин, роҳ надодан ба таъсири зараровари фаъолияти хоҷагидорӣ ва дигар фаъолият ба муҳити зист, беҳтар намудани вазъи экологӣ, рушди инфрасохтори муҳандисӣ, нақлиётию иҷтимоии маҳалҳои аҳолинишин ва ҳудудҳои ба онҳо ҳамшафат муҳофизати объектҳои мероси фарҳангӣ тавассути шаҳрсозӣ иборат мебошад.

2. Манфиатҳои давлат дар соҳаи шаҳрсозӣ, ин фароҳам овардани шароити мусоид барои рушди устувори маҳалҳои аҳолинишин ва ҳудудҳои байни маҳалҳои аҳолинишин, фаъолияти инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ, ҳифзи захираҳои табиӣ, ҳифз намудани объектҳои мероси фарҳангӣ ба ҳисоб меравад.

3. Мувофиқати манфиатҳои ҷамъият ва давлатро дар соҳаи шаҳрсозӣ мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, ташкилотҳои ҷамъиятӣ таъмин менамоянд.

4. Ба манфиатҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ манфиатҳое дохил мешаванд, ки ба амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ алоқамананд.

5. Фаъолияти шаҳрсозии шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар ҳолате маҳдуд карда мешавад, ки агар он ба амалишавии ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии соҳибмулкон, истифодабарандагони қитъаҳои замини ҳамшафат ва дигар молу мулки ғайриманқул монеъ шавад.

6. Манфиатҳои ҷамъият, давлат, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ бо роҳҳои иҷро кардани талаботи меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ, санадҳои дигари меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳуҷҷатгузории шаҳрсозӣ, инчунин амалӣ намудани назорати иҷрои онҳо таъмин карда мешаванд.

7. Дар сурати ба манфиатҳои ҷамъият, давлат, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мухолиф будани фаъолияти шаҳрсозӣ, чунин фаъолият бояд қатъ карда шавад.

Моддаи 7. Ҳуқуқи шаҳрванд ба муҳити мусоиди фаъолияти ҳаётӣ ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ

1. Ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ ҳар як шаҳрванд ба муҳити мусоиди фаъолияти ҳаётӣ ҳуқуқ дорад.

2. Ҳуқуқи шаҳрванд ба муҳити мусоиди фаъолияти ҳаётӣ ҳангоми иҷрои фаъолияти шаҳрсозӣ бо роҳҳои зерин таъмин карда мешавад:

- танзими давлатии фаъолияти шаҳрсозӣ;
- банақшагирии шаҳрсозии рушди ҳудуд ва маҳалҳои аҳолинишин;
- иштирок дар амалишавии фаъолияти шаҳрсозӣ;
- сертификатсияи маводи сохтмонӣ ва маснуот дар соҳаи сохтмон;
- назорати давлатӣ ва ҷамъиятӣ оид ба риояи қонунгузорӣ дар бораи шаҳрсозӣ;
- бо тартиби муқарраргардида ҷуброн намудани зараре, ки ба шаҳрвандон расонида шудааст ва боиси бад гардидани шароити зиндагии онҳо шудааст, инчунин ҷуброни зараре, ки дар натиҷаи риоя накардани қонунгузорӣ дар бораи шаҳрсозӣ ба ҳаёт, саломатӣ ва молу мулки шаҳрвандон расонида шудааст;
- ба ҷавобгарӣ кашидани шахсони барои риоя накардани қонунгузорӣ дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ гунаҳкор.

Моддаи 8. Талаботи асосии фаъолияти шаҳрсозӣ

Талаботи асосии фаъолияти шаҳрсозӣ инҳоянд:

- аз ҷониби ҳамаи субъектони фаъолияти шаҳрсозӣ риоя кардани меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ;

- ҳифзи ҳудуд ва маҳалҳои аҳолинишин аз таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта;

- риояи талаботи ҳифзи муҳити зист, амнияти экологӣ, инчунин меъёру қоидаҳои санитарӣ;

-риояи талаботи нигоҳдории бино ва иншооти таърихию фарҳангӣ ва ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда;

- таъмини шароити мусоиди зисти сокинони ҳудуди дахлдор, таъмини маҳалҳои аҳолинишин бо объектҳои инфрасохтори муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии таъиноти истироҳатӣ, сайёҳӣ ва солимгардонии на камтар аз сатҳи меъёру қоидаҳои муқарраршудаи шаҳрсозӣ оид ба хизматрасонии аҳолӣ барои ҳамин намуди маҳалли аҳолинишин, инчунин объектҳои ободонии ҳудудҳо **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578)**;

- фароҳам овардани шароит барои иштироки шаҳрвандон, ташкилотҳои ҷамъиятӣ дар муҳокима ва қабули қарорҳо дар соҳаи фаъолияти шаҳрсозӣ;

- ҷуброни зараре, ки ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар натиҷаи риоя накардани талаботи қонунгузорӣ дар бораи шаҳрсозӣ расонида шудааст;

- таъмини маҳалҳои аҳолинишин бо иншооти муҳандисӣ, нақлиётӣ ва инфрасохтор, инчунин бо инфрасохтори таъиноти иҷтимоӣ.

Моддаи 9. Ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ

1. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ ҳуқуқ доранд:

- аз мақоми давлатӣ иттилоот, маълумот ва ҳуҷҷатҳои дахлдорро, ки барои фаъолияти шаҳрсозӣ зарур мебошанд, дархост ва дастрас намоянд;

- дар баррасӣ ва қабули қарорҳои ба фаъолияти шаҳрсозӣ вобаста иштирок намоянд;

- лоиҳаҳои шаҳрсозӣ ва ҳуҷҷатҳои лоиҳавии сохтмонро таҳия намоянд;

- муаллифи асарҳои меъморӣ бошанд;

- вазифаҳои сармоягузор, фармоишгар ва пудратчиро иҷро кунанд, намояндагони онҳо бошанд, ҳамчун истифодабарандаи объектҳои шаҳрсозӣ баромад намоянд;

- манфиатҳои фармоишгарро намояндагӣ кунанд ва бо супориши ӯ дар ташкил ва (ё) гузаронидани музоядаҳо, тендерҳо, озмунҳо ва бастани шартномаҳо мусоидат намоянд;

- назорати муаллифии сохтмонро амалӣ намоянд ё бо супориши фармоишгар дар сохтмони объектҳо намояндаи ӯ бошанд, сифати маводи сохтмон, сифат ва ҳаҷми корҳои сохтмонию васлкуниро назорат кунанд;

- нисбат ба хулосаҳои мақомоти бамеъёрдарории лоиҳаҳои шаҳрсозӣ ва сохтмонӣ шикоят кунанд; **(ҚҶТ аз 02.01.20 с., №1677)**

- бекор кардани қарор дар бораи ҷойгиркунӣ, лоиҳакашӣ, сохтмон, таҷдид ва ба истифода додани бино, иншоот ва дигар объектҳоро ҳангоми риоя накардани қонунгузорӣ дар бораи шаҳрсозӣ талаб намоянд;

- маҳдуд намудан, боздоштан ё манъ кардани фаъолияти муассисаҳо, ташкилотҳо инчунин истифодаи объектҳои дигари ғайриманқулро, ки истифодаи онҳо бо риоя накардани қонунгузории шаҳрсозӣ амалӣ мегардад, талаб намоянд;

- оид ба ҷуброни зараре, ки ба ҳаёт, саломатӣ ва молу мулки шаҳрвандон, инчунин молу мулки шахсони ҳуқуқӣ ва ташкилотҳои ҷамъиятӣ вобаста ба риоя накардани қонунгузории шаҳрсозӣ расонида шудааст, ба суд муроҷиат кунанд;

- бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ба ҷавобгарӣ кашидани шахсонеро, ки қонунгузории шаҳрсозиро риоя накардаанд, талаб намоянд;

- экспертизаи мустақили ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро пеш аз тасдиқи онҳо аз ҳисоби маблағи худ анҷом диҳанд;
- барои иштирок намудан дар таҳияи қарорҳои соҳаи шаҳрсозӣ таклифҳо пешниҳод намоянд;
- дигар ҳуқуқҳои тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқарраршударо амалӣ намоянд.
2. Ҳуқуқҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ оид ба фаъолияти шаҳрсозӣ танҳо дар сурате метавонанд маҳдуд карда шаванд, агар амалӣ гардидани онҳо ба ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии дигар шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ монеа гарданд.
3. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ ӯҳдадоранд:
- муҳити зистро ҳифз кунанд;
- риояи ҳуҷҷатгузории шаҳрсозӣ, меъёру қоидаҳои иморатсозии маҳалҳои аҳолинишин ва ҳудудҳо (минбаъд - қоидаҳои иморатсозӣ)- ро таъмин намоянд;
- талаботи ҳифзи муҳити зист, амнияти экологӣ, инчунин меъёру қоидаҳои санитариро риоя намоянд;
- ба муҳити зист, объектҳои мероси фарҳангӣ, манзараҳо, объектҳои инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ, ободонии ҳудудҳо таъсири зарарнок нарасонанд, ба манфиати қонунии шахсони сеюм дахолат накунанд ва ба амалӣ намудани ҳуқуқҳои соҳибмулкон ё истифодабарандагони қитъаҳои замини ҳамшафат ва дигар молу мулки ғайриманқул монеъ нашаванд;
- қитъаҳои замин ва дигар молу мулки ғайриманқулро дар доираи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва бо риояи дастурҳои шаҳрсозӣ истифода намоянд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578)**;
- супоришҳои мақомоти давлатиеро, ки риояи қонунгузорӣ дар бораи шаҳрсозиро назорат мекунанд, иҷро намоянд;

- ба шахсони мансабдори мақомоти давлатӣ, ки риояи қонунгузорӣ дар бораи шаҳрсозиро назорат мекунанд, мусоидат намоянд;
- ба мақоми пешбарандаи кадастр ва мониторинги давлатии шаҳрсозӣ ва объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва ба ташкилотҳое, ки баҳисобгирии техникии объектҳоро мегузаронанд, дар бораи тағйироти объекти ба онҳо мансуб маълумоти боэътимод пешниҳод намоянд;
- бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро ба сохторҳои дахлдори мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ пешниҳод намоянд.

Моддаи 10. Сервитутҳо ва маҳдуд гардонидани ҳуқуқҳо ба қитъаҳои замин ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ

1. Сервитутҳо ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ дар мавридҳое муқаррар карда мешаванд, ки манфиати соҳибмулкони бино ва иншоот барои амалҳои зерин наметавонад бе маҳдуд намудани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини бегона таъмин карда шаванд:
- сохтмон, таҷдид ва таъмири бино ва иншоот;
- сохтмон, таҷдид, таъмир ва ба истифода додани объектҳои инфрасохторҳои муҳандисӣ;
- гузаронидани корҳо оид ба ҳифзи ҳудудҳо аз зериобмонӣ ва қисман зериобмонӣ;
- гузаштан тавассути қитъаи замини бегона;
- эҳтиёҷоти дигари соҳибмулкони бино ва иншоот.
2. Гаронии ҳуқуқҳо барои қитъаҳои замин ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ, ӯҳдадориҳо ва маҳдудсозиҳои ҳуқуқҳои истифодабарандагони қитъаҳои заминро дар бар мегиранд ва дар асоси ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, меъёру қоидаҳои сохтмонӣ муқаррар карда мешаванд.

3. Тартиби муқаррар намудан ва қатъ кардани сервитутҳо ва гаронии ҳуқуқҳои истифодабарандагони қитъаҳои заминро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

БОБИ 2. ТАНЗИМИ ДАВЛАТИИ ФАЪОЛИЯТИ ШАҲРСОЗӢ

Моддаи 11. Танзими давлатии фаъолияти шаҳрсозӣ

1. Танзими давлатии фаъолияти шаҳрсозӣ тавассути татбиқи сиёсати давлатӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ ва амалӣ намудани идоракунии давлатӣ таъмин карда мешавад.

2. Самтҳои асосии сиёсати давлатӣ ва танзими фаъолияти шаҳрсозӣ инҳоянд:

- таҳия ва татбиқи самтҳои асосии сиёсати давлатии шаҳрсозӣ;
- таҳия ва татбиқи стратегияҳо ва барномаҳои давлатию соҳавӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ;
- гузаронидани таҳқиқоти илмӣ;
- қабул кардани санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ;
- банақшагирии шаҳрсозӣ ва минтақабандии ҳудудҳо;
- таъсис ва пешбурди кадастри шаҳрсозӣ;
- назорати таҳия ва татбиқи лоиҳаҳои шаҳрсозӣ;
- бамеъёрдарории техникӣ ва стандартонии фаъолияти шаҳрсозӣ;
- иҷозатномадиҳӣ ба намудҳои алоҳидаи фаъолияти шаҳрсозӣ;
- муқаррар намудани нархҳо;
- экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ, меъморӣ ва ҳуҷҷатҳои сохтмонӣ;
- назорати давлатии сохтмон;
- мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ намудани дигар чорабиниҳо дар соҳаи шаҳрсозӣ.

3. Идоракунии давлатии фаъолияти шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистонро мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ, сохторҳои маҳаллии он ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ амалӣ менамоянд.

Моддаи 12. Салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба идоракунии давлатии фаъолияти шаҳрсозӣ

Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсади идоракунии давлатӣ дар соҳаи фаъолияти шаҳрсозӣ:

- барномаҳои шаҳрсозиро тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия ва амалӣ менамояд;
- санадҳои меъёрии ҳуқуқиро дар соҳаи фаъолияти шаҳрсозӣ қабул ва тасдиқ менамояд;
- мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозиро муайян менамояд;
- тартиби амалӣ гардидани назорати давлатиро ҷиҳати риояи қонунгузории шаҳрсозӣ муқаррар менамояд;
- тарҳи генералии ҷойгиркунониро дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон ва тарҳи банақшагирии ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон, Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳру ноҳияҳо, ҳуҷҷатҳои шаҳрсозии объектҳои фаъолияти шаҳрсозии танзими махсуси аҳамияти умумидавлатидошта, инчунин тарҳи соҳавии рушди ҳудудҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон ва лоиҳаҳои рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоиро тасдиқ менамояд;
- нақшаҳои генералии шаҳрҳо ва маркази ноҳияҳоро, ки тибқи қонунгузорӣ ба салоҳияти он вогузор карда шудаанд, тасдиқ менамояд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577);
- сарҳадҳои минтақаҳои наздишаҳрии шаҳрҳоро тасдиқ мекунад;
- сарҳади объектҳои фаъолияти шаҳрсозии танзими махсуси аҳамияти умумидавлатидошта ва тартиби танзими фаъолияти шаҳрсозиро дар ҳудудҳои объектҳои дахлдор муқаррар менамояд;

- тартиби пешбурди кадастри давлатии шаҳрсозӣ ва мониторинги объектҳои фаъолияти шаҳрсозиро муқаррар менамояд;
- тартиби маблағгузории таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозии объектҳои аҳамияти умумидавлатидошта, корҳои таҳқиқотию илмӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ, инчунин таҳияи меъёру қоидаҳои шаҳрсозиро муайян менамояд;
- тартиби иҷозатномадиҳиро дар соҳаи фаъолияти шаҳрсозӣ муқаррар менамояд;

- номгӯи объектҳои дорои аҳамияти ҷумҳуриявӣ ва стратегӣ, инчунин номгӯи муфассали объектҳои дорои аҳамияти ҷумҳуриявӣ ва стратегиро тасдиқ менамояд;

- қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамом ва ба муомилоти гражданӣ баровардани онҳоро муқаррар менамояд;

низомномаҳои мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозиро тасдиқ менамояд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577);**

- тартиби ташкил ва гузаронидани экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро муқаррар менамояд;

–ќоидањои нархгузории корњои сохтмониро муайян менамояд (ҚҶТ аз 23.07.16 с., №1348); - мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар ваколатҳоро амалӣ мегардонад.

Моддаи 13. Ваколатҳои мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ

1. Мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ дорои ваколатҳои зерин мебошад:

- ташкили таҳияи нақшаи генералии ҷойгиркунӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон, лоиҳаи банақшагирии ҳудудҳои Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе ва шаҳру ноҳияҳо, ҳуҷҷатҳои лоиҳавии иншооти махсуси аҳамияти умумидавлатидошта, инчунин корҳои илмию таҳқиқотиро дар соҳаи шаҳрсозӣ амалӣ менамояд;

- нисбат ба лоиҳаи нақшаи генералии шаҳрҳо ва марказҳои ноҳияҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон хулоса пешниҳод менамояд;

- нисбат ба лоиҳаҳои нақшаҳои муфассали тарҳрезии қисмҳои марказӣ ва маҳалҳои аҳолинишини шаҳру ноҳияҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон хулоса медиҳад;

- объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоиро интихоб ва ҷойгир менамояд;

- ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи муқаррар намудани ҳудудҳо барои объектҳои фаъолияти шаҳрсозии танзими махсуси аҳамияти умумидавлатидошта пешниҳод манзур менамоянд;

- меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ, маводи методӣ оид ба экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, инчунин дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии шаҳрсозиро, ки ба салоҳияти он вобаста аст, тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия ва тасдиқ менамояд;

- назорати давлатии шаҳрсозиро ташкил ва таъмин менамояд;

- риояи меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ, регламентҳои техникии сифати технологии корҳои сохтмонӣ, мавод ва маснуоти сохтмонӣ, инчунин дигар санадҳои қонунгузории шаҳрсозиро назорат менамояд;

- стандартонии соҳаи сохтмонро анҷом медиҳад;

- бамеъёрдарории техникӣ ва танзими низоми нархгузориро дар соҳаи шаҳрсозӣ амалӣ менамояд; **(ҚҶТ аз 02.01.20 с., №1677)**

- кадастр ва мониторинги давлатии шаҳрсозии объектҳои фаъолияти шаҳрсозиро пеш мебарад ва анҷом медиҳад;

- тартиби амалисозии мониторинги татбиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро муайян менамояд;

- барои амалисозии намудҳои алоҳидаи фаъолияти шаҳрсозӣ иҷозатнома медиҳад;

- ба аҳолӣ дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ мунтазам иттилоъ мерасонад;

- баҳсҳои байни фармоишгарон, таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ва дигар ташкилотҳоро оид ба масъалаҳои ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ баррасӣ менамояд;

- фаъолияти фармоишгар ва таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро оид ба амалисозии назорати техникӣ ва муаллифӣ ҳамоҳанг месозад ва бо тартиби муқарраргардида ҳангоми ба роҳ мондани назорати нодурусти техникӣ ва муаллифӣ чораҳои дахлдор меандешад;

- баррасии парвандаҳо ва андешидани чораҳоро оид ба ҳуқуқвайронкунӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ташкил ва таъмин менамояд;

- барои оғози корҳои сохтмонӣ дар объектҳои дорои аҳамияти ҷумҳуриявӣ ва стратегӣ, ки номгӯи онҳоро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ намудааст, иҷозат медиҳад;

- иштироки намояндаи худро дар кори комиссияи давлатии қабул ва ба истифода додани объектҳои баитмомрасида таъмин менамояд;

- дигар ваколатҳоро тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ менамояд.

2. Ба сохтори мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ инҳо дохил мешаванд:

- дастгоҳи марказии мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва сохторҳои тобеи он;

- сохторҳои маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳрҳо ва ноҳияҳо.

3. Мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ инчунин метавонад мақомоти тобеъ дошта бошад, ки аз тарафи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон таъсис дода шуда, ба нақшаи идоракунии он дохил карда мешавад.

4. Мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ ваколатҳои худро мутобиқи Низомнома, ки онро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ мекунад, амалӣ менамояд.

Моддаи 14. Ваколатҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо ва шаҳри Душанбе дар соҳаи фаъолияти меъморӣ ва шаҳрсозӣ

Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо ва шаҳри Душанбе дар соҳаи фаъолияти меъморӣ ва шаҳрсозӣ дар доираи ваколатҳои худ:

- риояи қонунгузорӣ дар бораи шаҳрсозиро назорат ва нигоҳдории фонди манзил, бино ва иншооти таъиноти ҷамъиятӣ ва истеҳсолиро таъмин менамоянд;

- масъалаҳои ҷойгиркунонии аҳолӣ ва рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоиро ҳал мекунанд;

- вазифаҳои фармоишгарро оид ба таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ барои сохтмони объектҳои аҳамияти маҳаллидошта иҷро намуда, маблағгузории онҳоро таъмин мекунанд;

- дар бораи сохтмони бино ва иншоот қарор қабул мекунанд;

- дар ҳудуди худ фаъолияти шаҳрсозиро, ки ба талаботи Кодекси мазкур ва дигар санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мувофиқ нест, маҳдуд месозанд, бозмедоранд ва манъ менамоянд. Маҳдудсозӣ, боздоштан ва манъ намудани фаъолияти шаҳрсозии субъектҳои соҳибкорӣ бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад, ба истиснои ҳолатҳои маҳдудсозӣ ва боздоштани фаъолият дар мӯҳлати на беш аз даҳ рӯзи корӣ бо сабаби пешгирии ба вуқӯъ омадани ҳолатҳои фавқулодда, эпидемияҳо ва дигар таҳдидҳои воқеӣ ба ҳаёт ва саломатии аҳолӣ;

- нақшаҳои генералии шаҳрҳо ва марказҳои ноҳияҳои ҳудуди дахлдорро таҳия ва бо тартиби муқарраргардида барои тасдиқ ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод менамоянд;

- нақшаҳои генералии шаҳракҳо, маҳалҳои аҳолинишини деҳот, лоиҳаҳои муфассали банақшагирии қисмҳои ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин (минбаъд - нақшаҳои муфассали банақшагирӣ) ва нақшаҳои иморатсозии маҳаллаҳо ва дигар унсурҳои сохтори банақшагирии маҳалҳои аҳолинишинро маъқул дониста, дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ ба Маҷлиси вакилони халқи дахлдор барои тасдиқ пешниҳод менамоянд;

- таҳия ва татбиқи тарҳи банақшагирии ҳудудҳои Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе ва шаҳру ноҳияҳо, тарҳ ва лоиҳаҳои рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ, инчунин ободониро амалӣ мекунанд;

- лоиҳаҳои банақшагирии ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо) - ро тасдиқ мекунанд;

- сарҳади объектҳои фаъолияти шаҳрсозии танзими махсуси аҳамияти маҳаллидошта ва тартиби танзими фаъолияти шаҳрсозиро дар ҳудудҳои объектҳои дахлдор муқаррар менамоянд;

- маблағгузорӣ ва таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозии маҳалҳои аҳолинишин, таҳқиқоти илмӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ, пешбурди кадастри давлатии шаҳрсозӣ, мониторинги объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ, гузаронидани таҳқиқоти маҷмӯии муҳандисӣ, таҳияи харитаҳои сейсмикии маҳалҳои аҳолинишин, мониторинги татбиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ва гузаронидани экспертизаи онҳоро таъмин менамоянд;

- ба аҳолӣ дар бораи қарорҳои қабулшаванда оид ба фаъолияти шаҳрсозӣ мунтазам иттилоъ медиҳанд;

- мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар ваколатҳоро амалӣ менамоянд.

Моддаи 15. Ваколатҳои мақомоти дигари иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳрҳо, ноҳияҳо, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи фаъолияти меъморӣ ва шаҳрсозӣ

1. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳрҳо ва ноҳияҳо дар соҳаи фаъолияти меъморӣ ва шаҳрсозӣ ваколатҳои зерин доранд:

- нигоҳдории фонди манзил, бино ва иншооти таъиноти ҷамъиятӣ ва истеҳсолиро таъмин менамоянд;

- масъалаи ҷойгиркунонии аҳолӣ, рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоиро ҳал менамоянд;

- оид ба таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ барои сохтмони иншооти таъиноти маҳаллидошта вазифаи фармоишгарро иҷро намуда, маблағгузории онҳоро таъмин менамоянд;

- дар мувофиқа бо сохторҳои мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ дар бораи сохтмони бино ва иншоот қарор қабул мекунанд;

- дар ҳудуди худ фаъолияти шаҳрсозиро, ки ба талаботи Кодекси мазкур ва дигар санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мувофиқ нест, маҳдуд месозанд, бозмедоранд ва манъ менамоянд. Маҳдудсозӣ, боздоштан ва манъ намудани фаъолияти шаҳрсозии субъектҳои соҳибкорӣ бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки маҳдудсозӣ ва боздоштани фаъолият дар мӯҳлати на беш аз даҳ рӯзи корӣ бо сабаби пешгирии ба вуҷуд омадани ҳолатҳои фавқулодда, эпидемияҳо ва дигар таҳдидҳои воқеӣ ба ҳаёт ва саломатии аҳолӣ;

- вайрон кардани объектҳои худсарона сохташударо тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ташкил менамоянд;

- нақшаҳои генералии шаҳрҳо ва марказҳои ноҳияҳои тобеи ҷумҳуриро таҳия ва бо тартиби муқарраргардида барои тасдиқ ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод менамоянд (**ҚҶТ аз** 02.01.2019 с., № 1577);

- нақшаҳои генералии шаҳрҳо, маркази ноҳияҳо ва шаҳракҳоро таҳия намуда, ба баррасии Маҷлиси вакилони халқи дахлдор пешниҳод менамоянд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577);

- нақшаҳои муфассали банақшагирии қисмҳои ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин ва нақшаҳои иморатсозии маҳалҳо ва дигар унсурҳои сохтори банақшагирии маҳалҳои аҳолинишинро таҳия намуда, дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ барои баррасӣ ба Маҷлиси вакилони халқи дахлдор пешниҳод менамоянд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577);

- баҳисобгирии ҳолати техникии бино, иншоот ва объектҳои дигари маҳалҳои аҳолинишинро ташкил менамоянд;

- ба аҳолӣ дар бораи қарорҳои вобаста ба фаъолияти шаҳрсозӣ қабулшаванда мунтазам иттилоъ медиҳанд;

- дигар ваколатҳоро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ менамоянд.

2. Муқаррароти сархати ҳафтуми қисми 1 моддаи мазкур нисбат ба мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии ноҳияҳои ба ҳайати шаҳрҳо дохилбуда татбиқ намегарданд.

3. Мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи шаҳрсозӣ ваколатҳои зерин доранд:

- дар ҳудуди худ нигоҳдории фонди манзил, объектҳои таъиноти ҷамъиятӣ ва истеҳсолиро таъмин менамоянд;

- вобаста ба масъалаи ҷойгиркунонии аҳолӣ, рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ, оид ба таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ барои сохтмони объектҳои таъиноти маҳаллидошта ба мақомоти ҳокимияти давлатии шаҳру ноҳияҳо маводи заруриро пешниҳод менамоянд;

- дигар ваколатҳоро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ менамоянд.

Моддаи 16. **Ваколатҳои мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо ва шаҳри Душанбе дар фаъолияти шаҳрсозӣ**

1. Мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо ва шаҳри Душанбе ваколатҳои зерин доранд:

- таҳияи тарҳҳои банақшагирии ҳудудҳо ва лоиҳаҳои банақшагирии ноҳияҳо (гурӯҳи ноҳияҳо), нақшаҳои генералии маҳалҳои аҳолинишин, нақшаҳои муфассали банақшагирӣ ва дигар ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро ташкил менамоянд;

- назорати риояи қонунгузорӣ дар соҳаи шаҳрсозиро амалӣ менамоянд;

- дар таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ оид ба рушди ҳудуд иштирок менамоянд;

- оид ба амалӣ намудани ҳуҷҷатҳои шаҳрсозии рушди ҳудуди дахлдор тадбирҳо меандешанд;

- объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоиро интихоб ва ҷойгир менамоянд;

- ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии дахлдор оид ба ҷойгиркунонии объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ пешниҳодҳо манзур менамоянд;

- барои тасдиқи лоиҳаҳои бино ва иншоот розигӣ медиҳанд;

- ҳамоҳангсозии корҳои лоиҳавӣ ва бозёфтҳои маҷмӯии муҳандисиро оид ба объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ дар ҳудуди дахлдор ва назорати муаллифии таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро амалӣ менамоянд;

- мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар ваколатҳоро амалӣ менамоянд.

2. Мақоми маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии шаҳри Душанбе барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ иҷозат медиҳад **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577).

Моддаи 17. Ваколатҳои мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии шаҳру ноҳияҳо

Мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии шаҳру ноҳияҳо ваколатҳои зерин доранд:
- оид ба таъмини маҳалҳои аҳолинишин бо ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ пешниҳод манзур менамоянд;
- оид ба амалӣ намудани нақшаҳои генералии маҳалҳои аҳолинишин, нақшаҳои муфассали банақшагирӣ ва дигар ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ чораҳо меандешанд;
- объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоиро интихоб ва ҷойгир менамоянд;
- барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ иҷозат медиҳанд;
- ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ оид ба ҷойгиркунонии объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ дар ҳудуди дахлдор пешниҳод манзур менамоянд;
- назорати риояи қонунгузорӣ дар соҳаи шаҳрсозиро амалӣ менамоянд;
- барои тасдиқи лоиҳаи биноҳо ва иншоот розигӣ медиҳанд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с**., **№** 1577);
- мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ваколатҳои дигарро амалӣ менамоянд.

Моддаи 18. Ваколатҳои мақоми экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ

1. Мақоми экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ:
- бо тартиби муқарраргардида экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозиро, ки Кодекси мазкур пешбинӣ намудааст, дар хусуси мувофиқати онҳо ба талаботи меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон мегузаронад;
- оид ба масъалаҳои экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ ҳуҷҷатҳои дастурӣ таҳия менамояд;
- барои гузаронидани экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ бо тартиби муқарраргардида ташкилотҳои лоиҳавӣ, илмию таҳқиқотӣ ва дигар ташкилотҳо, инчунин мутахассисонро ҷалб менамояд;
- мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар ваколатҳоро амалӣ менамояд.
2. Хулосаи мақоми экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ ба ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, ба истисноӣ ҳуҷҷатҳое, ки тибқи моддаи 64 Кодекси мазкур аз экспертизаи давлатӣ гузаронидани онҳо ҳатмӣ нест, барои тасдиқи онҳо бо тартиби муқарраргардида асос мебошад.
3. Коршиносони мақоми экспертизаи давлатии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ барои додани хулосаи экспертизаи мусбӣ ба лоиҳаҳои шаҳрсозие, ки бо риоя накардани талаботи меъёру қоидаҳои лоиҳакашӣ иҷро шудаанд, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

Моддаи 19. Ваколатҳои мақоми давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ

Мақоми давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ:
- назорати давлатии шаҳрсозиро амалӣ месозад;
- ба риоя гардидани талаботи меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ, регламентҳои техникӣ, сифат ва иҷрои технологияи корҳои сохтмонӣ, маводи сохтмонӣ ва маснуот аз ҷониби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, новобаста ба шакли ташкилию ҳуқуқӣ, назорат мебарад;
- кор ва фаъолияти фармоишгаронро оид ба амалӣ намудани назорати техникӣ месанҷад ва бо тартиби муқарраргардида оид ба андешидани чораҳо нисбат ба онҳо дар ҳолатҳои бурдани назорати техникии бесифат пешниҳод манзур менамояд;
- истеҳсол, фурӯш ва истифодаи маводи сохтмонӣ ва маснуот, иҷрои минбаъдаи корҳои сохтмонию васлгариро ҳангоми ошкор намудани риоя накардани регламентҳои техникӣ, шартҳои техникӣ, талаботи меъёрӣ ва қарорҳои лоиҳавии тасдиқгардида, ки боиси паст шудани хусусияти пойдорӣ ва устувории объектҳои мегардад, инчунин дар ҳолатҳои таҳдид

намудани садама ба бино ва иншооти худсарона сохташударо ба мӯҳлати сӣ рӯзи корӣ бозмедорад **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577);
- парвандаҳо оид ба ҳуқуқвайронкунӣ дар соҳаи шаҳрсозиро баррасӣ менамояд ва мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон чораҳо меандешад;
- дар кори комиссия оид ба қабул ва ба истифода додани объектҳои сохтмонашон баитмомрасида иштирок ва риоя гардидани қоидаҳои қабули иншоотро барои истифода назорат менамояд;
- мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар ваколатҳоро амалӣ менамояд.

Моддаи 20. Танзими махсуси фаъолияти шаҳрсозӣ

1. Фаъолияти шаҳрсозӣ дар ҳолатҳое таҳти танзими махсус қарор мегирад, агар ин фаъолият бе ҷорӣ намудани қоидаҳои махсуси истифодаи ҳудудҳо дар соҳаи шаҳрсозӣ имконнопазир ё мушкил бошад.
2. Объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ, ки таҳти танзими махсус (минбаъд - объектҳои фаъолияти шаҳрсозии танзими махсус) қарор мегиранд, метавонанд аҳамияти умумидавлатӣ ва маҳаллӣ дошта бошанд. Мансуб донистани объектҳои мазкур ба объектҳои аҳамияти умумидавлатӣ ва маҳаллидошта мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.
3. Фаъолияти шаҳрсозӣ дар ҳолатҳои зерин таҳти танзими махсус қарор мегирад, агар:
- ҳудуд ва маҳалҳои аҳолинишин гирифтори таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи дорои хусусияти табиӣ ва техногенӣ бошанд;

- ҳудудҳо бо моддаҳои кимиёвӣ ва биологӣ, микроорганизмҳои заҳрноки зичияшон беш аз ҳадди имконпазир, маводи радиоактивии дар ҳаҷми беш аз ҳадди сатҳи имконпазир олуда шуда бошанд;

- дар ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда амалӣ карда шавад.

4. Ба объектҳои фаъолияти шаҳрсозии танзими махсус метавонанд инҳо дохил шаванд:

- ҳудуҳое, ки дар онҳо объектҳои дорои аҳамияти ҷумҳуриявӣ ва стратегӣ ҷойгир шудаанд ва номгӯи онҳоро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ намудааст; **(ҚҶТ аз** 02.01.20 **с.**, **№**1677**)**

–ҳудудҳое, ки дар онҳо объектҳои мероси фарҳангӣ мавҷуданд;

- минтақаҳои истироҳатӣ ва мавзеъҳои сайёҳӣ **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1578);

- ҳудуди мамнӯъгоҳҳо;

- ҳудудҳои рушди дурнамои инфрасохтори нақлиётӣ, муҳандисӣ, сарҳадӣ ва гумрукие, ки дорои аҳамияти ҷумҳуриявию байнидавлатӣ мебошанд;

- маҳалҳои аҳолинишини реҷаи махсуси фаъолияти ҳаётидошта (шаҳракҳои ҳарбӣ ва дигар ҳудудҳои реҷавӣ, минтақаҳои озоди иқтисодӣ, маҳалҳои аҳолинишин дар мамнӯъгоҳҳои давлатӣ, боғҳои миллӣ ва дигар ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда).

5. Сарҳадҳои объектҳои фаъолияти шаҳрсозии танзими махсус метавонанд бо сарҳадҳои воҳидҳои маъмурию ҳудудӣ мувофиқат накунанд ва мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешаванд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577).

6. Танзими махсуси фаъолияти шаҳрсозӣ дар ҳудудҳо ва маҳалҳои аҳолинишин бо роҳи ҷорӣ намудани қоидаҳои махсуси истифодаи ҳудуд амалӣ карда мешавад, ки инҳоро дар бар мегирад:

- меъёру қоидаҳои махсуси шаҳрсозӣ;

- тартиби махсуси таҳия ва тасдиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ;

- додани иҷозати махсус барои сохтмони объектҳо.

7. Танзими махсуси фаъолияти шаҳрсозӣ дар ҳудудҳо ва дар маҳалҳои аҳолинишини гирифтори ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта бо роҳҳои зерин амалӣ карда мешавад:

- таҳияи тарҳ ва лоиҳаҳои махсуси ҳифзи ҳудуд ва маҳалҳои аҳолинишин аз таъсири мазкур;

- манъи таҳия, тасдиқ ва амалӣ намудани ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ бе баҳисобгирии натиҷаҳои ҷустуҷӯҳои маҷмӯии муҳандисӣ.

8. Ҳудудҳои бо моддаҳои кимиёвӣ ва биологӣ, микроорганизмҳои захрноки беш аз ҳадди зичии мавҷуда, моддаҳои радиоактивии ба миқдори беш аз ҳадди зарурӣ олудашуда дар ҳолатҳое, ки агар зисти аҳолӣ ва амалисозии фаъолияти хоҷагӣ ва фаъолияти дигар дар чунин ҳудудҳо ба ҳаёт ва саломатии инсон таҳдид намояд, боиси мавқуф гузоштан ва коркарди махсус бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мегардад. Вобаста ба дараҷаи олудашавӣ ва усулҳои солимгардонии ҳудудҳои мазкур Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонад реҷаи махсуси истифодабарии онҳоро ҷорӣ ё таъиноти дигари вазифавии онҳоро муқаррар намояд.

9. Дар ҳудуду маҳалҳои аҳолинишин, ки объектҳои мероси фарҳангӣ, ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда мавҷуданд, сарҳадҳои минтақаҳои муҳофизатӣ муқаррар карда мешаванд, ки дар доираи онҳо фаъолияти хоҷагӣ ва дигар фаъолияте, ки ба объектҳои мероси фарҳангӣ, ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда таъсири бад мерасонад ё вазъи онҳоро бад мекунад, мукаммал ва беосеб нигоҳ доштани онҳоро риоя намекунад, манъ карда мешаванд.

10. Сарҳадҳои минтақаҳои муҳофизати объектҳои мероси фарҳангӣ, ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда бо ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ муқаррар гардида, мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешаванд.

БОБИ 3. ОБЪЕКТ ВА СУБЪЕКТҲОИ ФАЪОЛИЯТИ ШАҲРСОЗӢ

Моддаи 21. Объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ

1. Объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ҳудудҳо ва қисми ҳудудҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳудудҳо ва қисми ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишини низоми ҷойгиркунии умумидавлатӣ ва минтақавӣ, қитъаҳои замин, бино ва иншоот, маҷмӯи ҳудудию истеҳсолӣ, шаҳрсозӣ ва манзаравӣ, минтақаҳои истироҳатӣ, мавзеъҳои сайёҳӣ ва истеҳсолӣ, объектҳои мероси фарҳангӣ ва минтақаҳои муҳофизатии онҳо, акваторияҳо, коммуникатсияҳои муҳандисию нақлиётӣ дар сарҳадҳои маҳалҳои аҳолинишин ва дар ҳудудҳои байни маҳалҳои аҳолинишин мебошанд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578)**.

2. Барои объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ таҳия карда мешаванд.

Моддаи 22. Субъектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ

1. Субъектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошанд.

2. Субъектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ метавонанд ба ҳайси зерин баромад кунанд:

- фармоишгарон;
- таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ;
- пудратчиён;
- истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ.

3. Субъектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ҳуқуқ доранд аз мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ оид ба таҳия ва қабули қарорҳои вобаста ба банақшагирии дар пешистода, сохтмон ва таҷдиди маҳалҳои аҳолинишин, низом ва ҳудудҳои онҳо, ки қобилияти таъсир расониданро ба фаъолияти шаҳрсозии онҳо дорад, иттилоот гиранд.

4. Субъектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ вазифадоранд мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон қитъаҳои замини ба онҳо барои истифодаи таъиноти мақсаднок додашударо истифода баранд, инчунин ба объектҳои мероси фарҳангӣ, манзараҳои табиӣ ва сунъӣ зарар

нарасонанд, ба амале, ки муҳити зистро вайрон мекунад, ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии субъектҳои дигари фаъолияти шаҳрсозиро халалдор менамояд, роҳ надиҳанд.

Моддаи 23. Фармоишгарони фаъолияти шаҳрсозӣ, ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои онҳо

1. Фармоишгарони фаъолияти шаҳрсозӣ метавонанд мақомоти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бошанд.

2. Фармоишгарони фаъолияти шаҳрсозӣ ҳуқуқ доранд:

- таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон интихоб намоянд ва барои таҳияи онҳо шартнома банданд;

- пудратчиёни сохтмони объектҳоро интихоб намоянд ва бо онҳо шартнома банданд;

- тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон фаъолияти дигарро амалӣ намоянд.

3. Фармоишгарони фаъолияти шаҳрсозӣ ӯҳдадоранд:

- қонунгузории соҳаи шаҳрсозиро риоя намоянд;

- лоиҳаи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро, ба истиснои ҳуҷҷатҳое, ки тибқи моддаи 64 Кодекси мазкур аз экспертиза гузаронидани онҳо ҳатмӣ нест, барои гузаронидани экспертизаи давлатӣ бо тартиби муқарраргардида ба мақомоти экспертиза пешниҳод намоянд; **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;

- назорати техникии ҷараёни таҳияи лоиҳа, мутобиқати корҳои иҷрошудаи сохтмониро ба лоиҳа ва сифати сохтмон таъмин намоянд; **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;

- ҳангоми татбиқ намудани ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ назорати муаллифиро ба роҳ монанд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;

- экспертизаи лоиҳаҳои ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро, ба истиснои ҳуҷҷатҳое, ки тибқи моддаи 64 Кодекси мазкур аз экспертиза гузаронидани онҳо ҳатмӣ нест, бо тартиби муқарраргардида таъмин намоянд;

- ҷараёни лоиҳакашӣ ва назорати техникии сифати сохтмонро назорат кунанд;

- иҷрои назорати муаллифиро ҳангоми татбиқ намудани ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ таъмин намоянд;

- тайёрии саривақтии ҳуҷҷатҳои ибтидоию иҷозатдиҳӣ ва тасдиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро таъмин намоянд.

4. Фармоишгарони фаъолияти шаҳрсозӣ метавонанд мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дорои дигар ҳуқуқу ӯҳдадориҳо бошанд.

Моддаи 24. Таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои онҳо

1. Таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ метавонанд шахсони воқеӣ ва ё ҳуқуқӣ бошанд, ки фаъолияти худро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ менамоянд.

2. Таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ҳуқуқ доранд:

- таркиб ва ҳаҷми ҳуҷҷатҳои шаҳрсозии таҳияшавандаро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян созанд;

- дар озмунҳои таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ иштирок намоянд;

- назорати муаллифиро ҳангоми татбиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ амалӣ намоянд;

- дар бораи боздоштан ё манъ кардани корҳои сохтмонӣ, васлгарӣ ва корҳои махсус, ки ба ҳаёт ва саломатии шаҳрвандон зарар мерасонанд ва барои аз байн бурдани объектҳои мероси фарҳангӣ таҳдид менамоянд, ҳангоми риоя накардани ҳуҷҷатҳои лоиҳавии тасдиқгардида ва талаботи меъёрӣ, инчунин ба манфиати ҷамъият, давлат, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ зарар мерасонанд, пешниҳод манзур намоянд;

- ҳангоми зарурат ба ҳуҷҷатҳои шаҳрсозии тасдиқшуда дар мувофиқа бо фармоишгар, мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва экспертизаи ҳуҷҷатҳои лоиҳавии шаҳрсозӣ бо тартиби муқарраргардида тағйиру иловаҳо ворид намоянд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;

- мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар амалҳоро иҷро кунанд.
3. Таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ӯҳдадоранд:
- таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмин намоянд;
- бо тартиби муқарраргардида ҳуҷҷатҳои шаҳрсозии барои фармоишгарон таҳиянамударо бо онҳо ва дигар мақомоти дахлдор мувофиқа намоянд.
4. Таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ метавонанд мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дорои ҳуқуқу ӯҳдадориҳои дигар низ бошанд.

Моддаи 25. Пудратчиёни фаъолияти шаҳрсозӣ, ҳуқуқу ӯҳдадориҳои онҳо

1. Пудратчиёни фаъолияти шаҳрсозӣ метавонанд шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бошанд, ки фаъолияти худро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ мекунанд.
2. Пудратчиёни фаъолияти шаҳрсозӣ ҳуқуқ доранд:
- дар таҳияи қарорҳои нави конструктивии биноҳо, иншоот ва дигар объектҳои иштирок намоянд;
- дар мувофиқа бо таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ, фармоишгарон ва мақомоти экспертизаи ҳуҷҷатҳои лоиҳавии шаҳрсозӣ ба ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ тағйироте ворид намоянд, ки ба беҳтар намудани нишондиҳандаҳои техникию иқтисодӣ бе паст кардани симои меъморию бадеӣ ва ҳалли конструктивии биноҳо, иншоот ва объектҳои дигар равона гардидаанд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;
- аз таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ маслиҳатҳои техникии заруриро гиранд;
- мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар амалҳоро иҷро намоянд.
3. Пудратчиёни фаъолияти шаҳрсозӣ ӯҳдадоранд қонунгузории шаҳрсозиро риоя кунанд.

Моддаи 26. Истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва ҳуқуқу ӯҳдадориҳои онҳо

1. Истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ метавонанд мақомоти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бошанд.
2. Истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ҳуқуқ доранд:
- аз мақомоти давлатӣ иттилоот, маълумот ва ҳуҷҷатҳои дахлдори дигарро, ки барои истифодаи объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ заруранд, дархост намоянд ва дастрас кунанд;
- бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар баррасӣ ва қабули қарорҳои вобаста ба истифодаи объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ иштирок намоянд;
- бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон маҳдуд намудан, боздоштан ё манъ кардани фаъолияти корхонаҳо, муассисаҳо, ташкилотҳои дигар, инчунин истифодаи бино ва иншооти дигарро, ки истифодаи онҳо бо поймол кардани ҳуқуқҳои истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ амалӣ мегардад, талаб намоянд.
3. Истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ӯҳдадоранд:
- қонунгузории соҳаи шаҳрсозиро риоя намоянд;
- риояи ҳуҷҷатгузории шаҳрсозӣ, меъёру қоидаҳои иморатсозии маҳалҳои аҳолинишин ва ҳудудҳоро таъмин кунанд;
- талаботи ҳифзи муҳити зист, амнияти экологӣ, инчунин меъёру қоидаҳои санитариро риоя намоянд;
- амалҳоеро, ки ба муҳити зист, объектҳои мероси фарҳангӣ, манзараҳои шаҳрӣ ва деҳот, иншооти инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ, ободонии ҳудудҳо таъсири зарарнок мерасонанд, ба ҳуқуқҳои қонунии шахсони сеюм дахолат мекунанд ва ба амалӣ намудани ҳуқуқҳои соҳибмулкон, соҳибон ё истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ монеъ мешаванд, содир накунанд.

4. Истифодабарандагони объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ метавонанд мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дорои дигар ҳуқуқу ӯҳдадориҳо бошанд.

БОБИ 4. КАДАСТРИ ДАВЛАТИИ ШАҲРСОЗӢ ВА МОНИТОРИНГ

Моддаи 27. Кадастри давлатии шаҳрсозӣ

1. Кадастри давлатии шаҳрсозӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон таъсис ва пеш бурда мешавад, ки он нисбат ба унсурҳои ба низомҳои кадастрӣ ва бақайдгирии давлатии дигар дохил набуда (объектҳои бо риояи талаботи рушди шаҳрсозӣ ва истифодаи ҳудудҳо ва объектҳои дигар ба лоиҳа гирифташаванда ва сохташаванда), вазифаи бақайдгириро иҷро менамояд.
2. Кадастри давлатии шаҳрсозиро мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва сохторҳои маҳаллии он аз рӯи низоми барои Ҷумҳурии Тоҷикистон ягона аз ҳисоби маблағҳои буҷетҳои ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ ва маблағҳои дигари бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манънагардида пеш мебаранд.
3. Кадастри давлатии шаҳрсозӣ инҳоро дар бар мегирад:
- маводи топографию геодезӣ ва харитасозӣ;
- маълумот дар бораи вазъи экологӣ, муҳандисию геологӣ, сейсмикӣ ва гидрогеологии ҳудудҳо;
- маълумот дар бораи объектҳои инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ, инчунин ободонии ҳудуд;
- маълумот дар бораи банақшагирии шаҳрсозии рушди ҳудуд, маҳалҳои аҳолинишин ва иморатсозии онҳо;
- маълумот дар бораи минтақабандии ҳудуд ва дастурҳои шаҳрсозии минтақаҳои ҳудудӣ;
- маълумот дар бораи вазъи техникии фонди манзил;
- маълумоти мониторинги объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ.
4 . Иттилооте, ки дар кадастри давлатии шаҳрсозӣ сабт гардидааст, бо мақсадҳои таъмини корҳои зерин истифода бурда мешавад:
- татбиқи сиёсати давлатӣ дар соҳаи фаъолияти меъморӣ, шаҳрсозӣ ва сохтмонӣ;
- қабули қарор оид ба низоми оқилонаи истифодаи функсионалии ҳудуд;

- таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ва лоиҳавӣ барои сохтмон;
- таҳияи дурнамо ва барномаҳои рушди иҷтимоию иқтисодии ҳудуд;
- амалӣ намудани намуди дигари фаъолияте, ки доир ба ҳудуд маълумоти дақиқро талаб менамояд.
5. Иттилооти дар кадастри давлатии шаҳрсозӣ мавҷудбуда ба таркиби захираҳои иттилоотие дохил мешавад, ки аҳамияти давлатӣ доранд.
6. Мақом ва шахсони мансабдоре, ки кадастри давлатии шаҳрсозиро пеш мебаранд, вазифадоранд мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба шахсони манфиатдор дастрас намудани маълумоти дахлдорро аз кадастри давлатии шаҳрсозӣ таъмин намоянд.

Моддаи 28. Мониторинги шаҳрсозӣ

1. Мониторинги шаҳрсозӣ нисбат ба объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ ва амалӣ намудани ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, инчунин гузаронидани экспертизаи он бо мақсади назорати истифодаи дурусти ҳудуд ва натиҷаҳои амалисозии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ пеш бурда мешавад.
2. Мониторинги шаҳрсозӣ аз маълумоти оморӣ ва маводи таҳқиқоти махсус иборат мебошад.
3. Натиҷаҳои мониторинги шаҳрсозӣ бояд ба кадастри давлатии шаҳрсозӣ дохил карда шаванд.
4. Мониторинги шаҳрсозиро мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва

сохторҳои маҳаллии он бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ мегардонанд.

5. Мониторинги шаҳрсозӣ метавонад аз ҷониби иттиҳодияҳои соҳавӣ гузаронида шавад.

ФАСЛИ II. ФАЪОЛИЯТИ ШАҲРСОЗӢ

БОБИ 5. МИНТАҚАБАНДИИ ҲУДУДҲО ВА ИСТИФОДАИ ЛОИҲАҲОИ МАҲАЛҲОИ АҲОЛИНИШИН

Моддаи 29. Қоидаҳои иморатсозӣ

1. Қоидаҳои иморатсозӣ тартиби амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозиро дар ҳудудҳои дахлдор ва дар маҳалҳои аҳолинишин муқаррар менамоянд.

2. Қоидаҳои иморатсозӣ тибқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар асоси ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ва дастурҳои шаҳрсозии ҳар як ҳудуд таҳия карда мешаванд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, № 1578).

3. Иҷозат барои сохтмони объектҳое, ки то мавриди амал қарор додани қоидаҳои иморатсозӣ дода шудааст, дар давоми мӯҳлати дар он нишондодашуда амал мекунад, ба истисноИ ҳолатҳое, ки амали чунин иҷозат ба амнияти аҳолӣ таҳдид мекунад.

Моддаи 30. Минтақабандии ҳудудҳо

1. Минтақабандии ҳудудҳо барои таъмини муҳити мусоиди зиндагӣ, ҳифзи ҳудудҳо аз таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта, пешгирии зичии аз ҳад зиёди аҳолӣ ва истеҳсолот, ифлосшавии муҳити зист, муҳофизат ва истифодаи ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда, аз ҷумла манзараҳои табиӣ, инчунин объектҳои мероси фарҳангӣ, ҳудудҳои заминҳои таъиноти кишоварзӣ ва ҷангалзор равона гардидааст.

2. Маҳдуд намудани ҳуқуқи истифодаи ҳудуд барои амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ дар минтақаҳои зерин муқаррар карда мешавад:

- минтақаҳои ҳифзи объектҳои мероси фарҳангӣ, мамнӯъгоҳҳо;
- минтақаҳои ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда;
- беҳдоштӣ;
- минтақаҳои муҳофизатӣ;
- минтақаҳои санитарию муҳофизатӣ;
- минтақаҳои хатҳои муҳофизати об ва назди соҳил;
- минтақаҳои ҳифзи санитарии сарчашмаҳои таъминоти об;
- қабати сарватҳои зеризаминӣ;
- минтақаҳои гирифтори таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта;
- минтақаҳои ҳолатҳои фавқулоддаи экологӣ ва фалокатҳои экологӣ;
- минтақаҳои бо шароити табиию иқлими ғайриоддӣ.

3. Маҳдудият дар истифодаи ҳудудҳо барои амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ метавонад дар дигар минтақаҳо низ мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда шавад.

4. Таъиноти вазифавии ҳудуд ва истифодаи самараноки онҳо бо назардошти маҳдуд намудани истифодаи ҳудуд муқаррар карда мешаванд.

Моддаи 31. Минтақаҳои худудии маҳалҳои аҳолинишин

1. Дар ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин метавонанд минтақаҳои ҳудудии зерин муқаррар карда шаванд:

- истиқоматӣ;
- ҷамъиятию корӣ;
- истеҳсолӣ;
- инфрасохторҳои муҳандисӣ ва нақлиётӣ;
- истироҳатӣ ва сайёҳӣ **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, № 1578);
- истифодаи кишоварзӣ;
- таъиноти махсус;
- объектҳои ҳарбӣ ва ҳудудҳои реҷавии дигар;
- наздишаҳрӣ.

2. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ мутобиқи шароити маҳал метавонанд минтақаҳои дигари ҳудудиро муқаррар намуда, ба онҳо қитъаҳои замин ва дигар объектҳоро бо назардошти меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ ҳамроҳ намоянд.

3. Сарҳади минтақаҳои ҳудудии маҳалҳои аҳолинишин бо назардошти хатҳои сурх, ҳудудҳои муқаррарии объектҳои табиӣ, сарҳади қитъаҳои замин ва дигар сарҳадҳо муайян карда мешаванд.

4. Реҷаи ҳуқуқӣ барои ҳар як минтақаи ҳудудии бо дастурҳои шаҳрсозӣ муқарраргардида, бо андозаи баробар ба ҳамаи қитъаҳои замин, биноҳо, иншоот ва объектҳои дигари дар он ҷойгиршуда татбиқ мегардад.

5. Дар минтақаҳои ҳудудие, ки дар сарҳади он фаъолияти шаҳрсозии танзими махсус зарур аст, мумкин аст талаботи иловагиро барои лоиҳакашӣ ва сохтмони биною иншооти алоҳида ва иншооти дигар муқаррар карда шавад.

Моддаи 32. **Минтақаҳои истиқоматӣ**

1. Минтақаҳои истиқоматӣ барои сохтмони хонаҳои истиқоматии бисёрошёна, миёна, камошёна ва инфиродӣ пешбинӣ карда мешаванд.

2. Дар минтақаҳои истиқоматӣ ҷойгиронии иншооти таъиноти иҷтимоӣ ва фарҳангию маишӣ, биноҳо барои гузаронидани расму оинҳо, таваққуфгоҳҳо барои нақлиёти автомобилӣ, объектҳои саноатӣ, коммуналӣ ва анборҳо, ки барои онҳо муқаррар намудани минтақаҳои санитарию муҳофизатӣ талаб карда намешаванд ва фаъолияти онҳо ба муҳити зист таъсири манфӣ намерасонанд (боиси сар задани ғавғо, ларзиш, майдони магнитӣ, таъсири радиатсионӣ, олудашавии хок, ҳаво, об ва дигар таъсири зараровар намегардад), иҷозат дода мешавад.

3. Ба минтақаҳои истиқоматӣ инчунин ҳудудҳои ҷамъиятҳои боғу токпарварӣ ва сабзавоткорӣ, ки берун аз сарҳади маҳалҳои аҳолинишин ҷойгир шудаанд, дохил мешаванд.

Моддаи 33. **Минтақаҳои ҷамъиятию корӣ**

1. Минтақаҳои ҷамъиятию корӣ барои ҷойгиронии марказҳои корӣ, тиҷоратӣ, фаъолияти ҷамъиятӣ, иншооти тандурустӣ, фарҳангӣ, савдо, хӯроки умумӣ, хизматрасонии маданию маишӣ, муассисаҳои таълимӣ, маъмурӣ, илмию таҳқиқотӣ, бино ва иншооти динӣ ва ғайра, инчунин таваққуфгоҳҳои нақлиёти автомобилӣ таъин гардидаанд.

2. Ба номгӯи объектҳое, ки барои ҷойгиронии минтақаҳои ҷамъиятию корӣ иҷозат дода шудаанд, мумкин аст хонаҳои истиқоматӣ, меҳмонхонаҳо, таваққуфгоҳҳои зеризаминӣ ё бисёрошёна ҳамроҳ карда шаванд.

Моддаи 34. **Минтақаҳои истеҳсолӣ**

1. Дар минтақаҳои истеҳсолӣ объектҳои саноатӣ, коммуналӣ, анборҳо, инфрасохторҳои объектҳои муҳандисӣ ва нақлиётӣ, ки барои таъмини фаъолияти онҳо зарур мебошанд, ҷойгир

карда шуда, инчунин минтақаҳои санитарию муҳофизатии чунин объектҳо муқаррар карда мешаванд.

2. Дар минтақаҳои санитарию муҳофизатии объектҳои саноатӣ, коммуналӣ ва анборҳо, ҷойгиронии хонаҳои истиқоматӣ, муассисаҳои таълимӣ, тандурустӣ, истироҳатӣ, сайёҳӣ, варзишию солимгардонӣ, варзишӣ, ҷамъиятҳои боғу токпарварӣ ва сабзавоткорӣ, инчунин истеҳсоли маҳсулоти кишоварзӣ иҷозат дода намешавад **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578).**

3. Ободонии ҳудудҳои минтақаҳои истеҳсолӣ аз тарафи соҳибмулкони объектҳои дар ин минтақаҳо ҷойгиршуда амалӣ карда мешавад.

Моддаи 35. Минтақаҳои инфрасохторҳои муҳандисӣ ва нақлиётӣ

1. Минтақаҳои инфрасохторҳои муҳандисӣ ва нақлиётӣ барои ҷойгиронӣ ва фаъолияти иншоот ва коммуникатсияи нақлиёти ҳавоӣ, роҳи оҳан, автомобилӣ, баҳрӣ, дарёӣ, қубурӣ, таҷҳизоти алоқа ва муҳандисӣ таъин гардидаанд.
2. Бартараф намудани таъсири зараровари иншоот ва коммуникатсияи нақлиёт, таҷҳизоти алоқа ва муҳандисӣ ба муҳити фаъолияти ҳаётӣ бо риояи масофаи зарурӣ аз чунин иншоот то ҳудуди истиқоматӣ, минтақаҳои ҷамъиятию корӣ ва фароғатӣ ва дигар талабот мутобиқи меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ, инчунин бо меъёру қоидаҳои махсуси иморатсозӣ таъмин карда мешавад.
3. Ободонии ҳудудҳои дар сарҳадҳои қитъаҳои замини иншоот ва коммуникатсияи нақлиёт, алоқа, таҷҳизоти муҳандисӣ ва минтақаҳои санитарию муҳофизатии онҳо воқеъгардидаро соҳибмулкони онҳо амалӣ мекунанд.
4. Ҷойгиронии иншоот ва коммуникатсияи нақлиёт, алоқа ва таҷҳизоти муҳандисӣ, ки истифодаи онҳо бевосита ба ҳаёт ва саломатии шаҳрвандон таъсири бад мерасонад, дар ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин иҷозат дода намешавад.

Моддаи 36. Минтақаҳои истироҳатӣ ва мавзеъҳои сайёҳӣ
(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578)

1. Минтақаҳои истироҳатӣ барои ташкили ҷойҳои истироҳати аҳолӣ таъин гардида, ҷангалзорҳои шаҳрӣ, боғҳои ҷангалзор, объектҳои наздисоҳилӣ ва объектҳои дигарро дар бар мегиранд. Ба минтақаҳои истироҳатӣ метавонанд ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда ва объектҳои табиӣ ҳамроҳ карда шаванд.

2. Дар ҳудуди минтақаҳои истироҳатӣ ва мавзеъҳои сайёҳӣ, сохтмон ва васеъ кардани объектҳои амалкунандаи саноатӣ, коммуналӣ ва анборҳо иҷозат дода намешаванд, агар онҳо бевосита ба истифодаи объектҳои истироҳатӣ, сайёҳӣ ва таъиноти солимгардонӣ вобаста набошанд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578).**

Моддаи 37. Заминҳои истифодаи кишоварзӣ

1. Ба заминҳои истифодаи кишоварзӣ дар шаҳр заминҳои корхонаю ташкилотҳои кишоварзӣ, ки дар ҳудуди заминҳои маъмурии шаҳр воқеанд, дохил мешаванд.
2. Ҳудудҳои минтақаҳои мазкур то лаҳзаи тағйир додани намудҳои истифодаи онҳо мувофиқи нақшаи генералӣ ва қоидаҳои иморатсозӣ метавонанд бо мақсадҳои пешбурди кишоварзӣ истифода шаванд.

Моддаи 38. Минтақаҳои таъиноти махсус

1. Минтақаҳои таъиноти махсус барои ҷойгиркунии қабристон, гӯристони ҳайвонот, партовҷои пасмондаҳои маишӣ ва дигар иншооте, ки истифодаи онҳо бо истифодаи дигар

намудҳои минтақаҳои ҳудудии маҳалҳои аҳолинишин вобаста нест, ҷудо карда мешаванд.
2. Тартиби истифодаи минтақаи ҳудудҳои таъиноти махсус бо қоидаҳои иморатсозӣ бо назардошти талаботи меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ, инчунин меъёрҳои махсус муқаррар карда мешавад.

Моддаи 39. Минтақаҳои объектҳои ҳарбӣ ва дигар ҳудудҳои реҷавӣ

Минтақаҳои объектҳои ҳарбӣ ва дигар ҳудудҳои реҷавӣ барои ҷойгиркунии объектҳое, ки нисбат ба ҳудудҳои он реҷаи махсус муқаррар карда мешавад, таъин гардидаанд. Тартиби истифодаи ҳудудҳои минтақаҳои мазкурро дар доираи ҳудудҳои шаҳр ва шаҳракҳо бо дарназардошти қоидаҳои сохтмонӣ, меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Моддаи 40. Минтақаҳои наздишаҳрӣ

1. Ба минтақаҳои наздишаҳрӣ заминҳои берун аз сарҳади шаҳр, ки бо шаҳр ҳудудҳои ягонаи иҷтимоӣ, табиӣ, хоҷагӣ доранд ва барои рушди ҳудудҳои ҳамин шаҳр, ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин, ҳудудҳои байни маҳалҳои аҳолинишин, ки ба минтақаҳои наздишаҳрии ҳамин шаҳр (ҳудуди захираҳои рушди шаҳр) ва барои ҷойгиронии иншооти саноатӣ, коммуналӣ ва анборҳо, иншооти инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ таъин гардидаанд, қитъаҳои замини барои боғу токпарварӣ ва сабзавоткорӣ, ҷойи истироҳати аҳолӣ, инчунин барои пешбурди кишоварзӣ ва иҷрои вазифаҳои муҳофизатӣ ва санитарию беҳдоштӣ мансуб мебошанд.
2. Сарҳадҳои минтақаҳои наздишаҳрӣ дар асоси ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ва заминсозӣ мутобиқи Кодекси мазкур ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба замин муқаррар карда мешаванд.

Моддаи 41. Истифодаи ҳудуди минтақаҳои наздишаҳрӣ

1. Истифодаи ҳудуди минтақаҳои наздишаҳрӣ ва фаъолияти шаҳрсозӣ дар ҳудудҳои он бо назардошти манфиати сокинони маҳалҳои аҳолинишин, ҳудудҳои байни маҳалҳои аҳолинишин, ки ба минтақаҳои наздишаҳрӣ дохил мебошанд, инчунин манфиати субъектҳои дигари фаъолияти шаҳрсозӣ амалӣ карда мешаванд.
2. Минтақабандии ҳудуди минтақаҳои наздишаҳрӣ дар тарҳи банақшагирии ҳудуди вилоятҳо, лоиҳаҳои банақшагирии ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо), инчунин дар нақшаҳои генералии шаҳрҳое, ки якҷоя бо минтақаҳои онҳо таҳия карда мешаванд, муайян мегардад.
3. Дар минтақаҳои наздишаҳрӣ минтақаҳои сабз ҷудо карда мешаванд, ки вазифаҳои санитарӣ ва истироҳатиро иҷро мекунанд. Дар минтақаҳои сабз амалӣ намудани фаъолияти хоҷагӣ ва фаъолияти дигаре, ки ба муҳити зист таъсири бад мерасонад, манъ аст.
4. Сохтмон, таҷдид ва васеъ кардани бино, иморат ва дигар объектҳо дар доираи ҳудуди рушди шаҳр дар сарҳади минтақаҳои наздишаҳрӣ дар мувофиқа бо мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ амалӣ карда мешаванд.

Моддаи 42. Талаботи шаҳрсозӣ нисбат ба истифодаи қитъаҳои замин дар маҳалҳои аҳолинишин

1. Талаботи шаҳрсозӣ нисбат ба истифодаи қитъаҳои замин бо нақшаи генералии маҳалҳои аҳолинишин, нақшаҳои муфассали банақшагирӣ, лоиҳаҳо, меъёру қоидаҳои иморатсозӣ муқаррар карда мешаванд.
2. Ҳангоми додани қитъаҳои замин раисони ноҳияву шаҳрҳо фармоишгаронро дар бораи

талаботи шаҳрсозӣ барои истифодаи қитъаҳои замин бо иттилоот таъмин менамоянд, аз ҷумла:
- мақсади истифодаи қитъаҳои замин;
- ҷойгиршавии қитъаҳои замин;
- сарҳадҳои лоиҳавии қитъаҳои замин;
- таъмин будани қитъаҳои замин бо инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ.

3. Ҳангоми истифодаи қитъаҳои замин барои иморатсозӣ аз ҷониби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бояд талаботи пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон вобаста ба риоя намудани мӯҳлатҳои сохтмони объектҳо ва ободонии ҳудуди истифодаи умум риоя карда шаванд.

4. Талаботи дар қисми 3 моддаи мазкур пешбинишуда дар ҳолатҳои гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ба шахси дигар нигоҳ дошта мешаванд.

5. Ҳангоми додани қитъаи замин ё тағйир додани сарҳад ва андозаҳои он бояд хати сурх, хати танзими иморатсозӣ ва талаботи дастурҳои шаҳрсозӣ нисбат ба андозаҳои ҳадди камтарини қитъаи замин риоя карда шаванд.

6. Дар ҳолатҳои тақсим кардани бино, иморат ва дигар объектҳо бояд шартҳо барои амалӣ намудани қисмҳои он ҳамчун объекти мустақил таъмин карда шаванд.

БОБИ 6. ҲУҶҶАТҲОИ ШАҲРСОЗӢ

Моддаи 43. Таҳия ва тасдиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ

1. Ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ аз ҷониби таҳиягарони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ дар асоси шартнома ва супорише, ки аз тарафи фармоишгар дода мешавад ва бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ мувофиқа мегардад, таҳия карда мешавад.

2. Ҳуҷҷатҳои шаҳрсозии дар сархати якуми банди 2) ва сархати якуми банди 3) қисми 1 моддаи 44 Кодекси мазкур пешбинишуда дар шакли коғазӣ ва электронӣ таҳия ва тасдиқ карда мешаванд.

3. Ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ бояд аз экспертизаи давлатӣ гузаронида шуда, бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда шаванд, ба истисноИ ҳуҷҷатҳое, ки тибқи моддаи 64 Кодекси мазкур аз экспертизаи давлатӣ гузаронида намешаванд. Як нусхаи ҳуҷҷатҳои тасдиқгардидаи шаҳрсозии дар қисми 1 моддаи 44 Кодекси мазкур пешбинишуда бояд ба мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ дода шавад.

4. Тағйиру иловаҳо ба ҳуҷҷатҳои тасдиқгардидаи шаҳрсозӣ, ки дар қисми 3 ҳамин модда пешбинӣ шудаанд, бо қарори мақомоти онҳоро тасдиқнамуда ворид карда мешавад. Тағйиру иловаҳое, ки ба устуворӣ ва зилзилатобоварии иншоот таъсир мерасонанд, пас аз гузаронидани экспертизаи давлатӣ ворид карда мешаванд.

5. Тартиби таҳия ва тасдиқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозиро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим менамояд.

6. Дастрасӣ ба ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмин карда мешавад.

Моддаи 44. Таркиби ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ

1. Ба ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ дохил мешаванд:

1) Ҳуҷҷатҳо дар бораи банақшагирии рушди тамоми ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла:
- тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- тарҳи банақшагирии рушди қисмҳои ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки ҳудуди ду ва ё зиёда минтақаҳо ва дигар ҳудудҳоро дар бар мегирад (минбаъд - тарҳи муттаҳидгардонидаи

банақшагирии шаҳрсозӣ);
- тарҳи банақшагирии ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- тарҳи соҳавии рушди ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон.
2) Ҳуҷҷатҳо дар бораи банақшагирии ҳудуди Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳрҳо ва ноҳияҳо:
- тарҳи банақшагирии ҳудуди Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳру ноҳияҳо;
- лоиҳаи банақшагирии ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо).
3) Ҳуҷҷатҳо дар бораи рушди ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин:
- нақшаҳои генералии маҳалҳои аҳолинишин;
- лоиҳаи хатҳои сарҳади шаҳрӣ ва шаҳрак;
- тарҳи соҳавии рушди ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин.
4) Ҳуҷҷатҳо дар бораи иморатсозӣ дар ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин:
- нақшаи муфассали тарҳрезии шаҳрсозӣ;
- лоиҳаи иморатсозӣ;
- ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои сохтмони иншоот.
2. Мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонанд дигар намудҳои ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ муқаррар карда шаванд.

Моддаи 45. Тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон

1. Тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон инҳоро муайян менамояд:
- муқаррароти асосии рушди низоми ҷойгиркунонӣ, истифодабарии табиат ва қувваҳои истеҳсолӣ мутобиқи дурнамоҳои рушди иҷтимоию иқтисодии ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- тадбирҳо оид ба беҳтар намудани вазъи экологӣ дар минтақаҳои истифодаи оқилона ва ҳифзи замин, нигоҳ доштани ҳудуди объектҳои мероси фарҳангӣ, рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии аҳамияти умумидавлатидошта;
- ҳудудҳои барои рушди низоми ҷойгиркунӣ мусоид;
- ҳудудҳои табиии махсус муҳофизатшаванда;
- минтақаҳои муҳофизати иншооти обӣ;
- ҳудудҳои истироҳатӣ ва мавзеъҳои сайёҳӣ (ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1578);
- ҳудудҳои таъиноти кишоварзӣ ва хоҷагии ҷангал;
- ҳудудҳои дорои шароити табиату иқлими ғайриоддӣ;
- ҳудудҳои дучори таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи дорои хусусиятҳои табиӣ ва техногенӣ гардида;
- ҳудудҳои дорои сарватҳои зеризаминӣ;
- ҳудудҳое, ки барои онҳо мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар намудҳои истифодаи шаҳрсозӣ ва маҳдудсозии истифодаи ҳудуди мазкур барои амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ муқаррар карда мешаванд;
- дигар қарорҳо оид ба рушди ҳудуд.
2. Тартиби таҳияи тарҳи генералии ҷойгиркунониро дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунад.

Моддаи 46. Тарҳи муттаҳидгардонидаи банақшагирии шаҳрсозӣ

1. Бо тарҳи муттаҳидгардонидаи банақшагирии шаҳрсозӣ инҳо муайян карда мешаванд:
- минтақабандии ҳудуд;
- тадбирҳо ҷиҳати рушди низоми ҷойгиркунии минтақаҳо;
- тадбирҳо ҷиҳати рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии аҳамияти

байниминтақавӣ ва минтақавидошта;
- тадбирҳо ҷиҳати истифодаи оқилонаи табиат;
- таъмини захираҳо бо мақсади рушди маҷмӯии ҳудудҳо;
- дигар қарорҳо оид ба рушди ҳудуд.
2. Тартиби таҳияи тарҳи муттаҳидгардонидаи банақшагирии шаҳрсозии қисмҳои алоҳидаи Ҷумҳурии Тоҷикистонро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунад.

Моддаи 47. Тарҳи банақшагирии ҳудудҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо ва шаҳри Душанбе

1. Бо тарҳи банақшагирии ҳудудҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо ва шаҳри Душанбе инҳо муқаррар карда мешаванд:
- минтақабандии ҳудуд;
- самтҳои асосии такмилдиҳии низоми ҷойгиркунӣ, рушди маҳалҳои аҳолинишин;
- самтҳои асосии рушди саноат, кишоварзӣ, инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии дорои аҳамияти минтақавӣ ва байни маҳалҳои аҳолинишин;
- сарҳади маҳалҳои аҳолинишин ва минтақаҳои наздишаҳрӣ ва шаҳрҳо;
- тадбирҳои ҳифзи ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон аз таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта, беҳтар намудани вазъи экологӣ, нигоҳ доштани ҳудудҳои объектҳои мероси фарҳангӣ бо воситаҳои шаҳрсозӣ;
- дигар қарорҳо оид ба рушди ҳудуди дахлдор.
2. Тартиби таҳияи тарҳи банақшагирии ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистонро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд.

Моддаи 48. Тарҳи соҳавии рушди ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон

1. Бо тарҳи соҳавии рушди ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон андозаҳои асосӣ ва қарорҳои банақшагирӣ оид ба инҳо муайян карда мешавад:
- рушди таъминоти барқ, газ, соҳаи алоқа, обёрӣ, таъминоти об ва корез;
- рушди нақлиёти ҳавоӣ, роҳи оҳан, автомобилӣ, дарёӣ, қубургузар ва намудҳои дигари нақлиёт;
- ҳифзи ҳудуд аз равандҳои хатарноки геологӣ ва гидрогеологӣ;
- ҳифзи муҳити зист;
- ҷойгиронии қувваҳои истеҳсолии соҳаи иқтисодиёт;
- дигар масоили рушди ҳудуд.
2 . Тартиби таҳияи тарҳи соҳавии рушди ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистонро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистонро муайян менамояд.

Моддаи 49. *Лоиҳаи банақшагирии ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо)*

Бо лоиҳаҳои банақшагирии ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо) инҳо муайян карда мешаванд:
- самтҳои асосии рушди ҳудуди ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо) бо назардошти хусусиятҳои рушди иҷтимоию иқтисодӣ, шароитҳои табиию иқлимӣ ва дурнамои шумораи аҳолӣ;
- минтақабандии ҳудуд ва сохтори банақшагирии он;
- тадбирҳо ҷиҳати ҳифзи ҳудудҳои ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо) аз таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта;
- самтҳои рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии дорои аҳамияти байни маҳалҳои аҳолинишин;
- ҳудудҳои эҳтиётӣ барои рушди маҳалҳои аҳолинишин;
- ҳудудҳо барои сохтмони манзили инфиродӣ, ҷойгиркунии ҷамъиятҳои боғу токпарварӣ ва

сабзавоткорӣ;
- ҳудудҳо барои ташкили ҷойҳои истироҳати аҳолӣ;
- сарҳадҳои маҳалҳои аҳолинишин ва минтақаҳои наздишаҳрии шаҳрҳо;
- дигар қарорҳо оид ба рушди ҳудудҳои ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо).

БОБИ 7. БАНАҚШАГИРИИ ШАҲРСОЗИИ МАҲАЛҲОИ АҲОЛИНИШИН

Моддаи 50. Намудҳои маҳалҳои аҳолинишин

1. Маҳалҳои аҳолинишин ба шаҳрӣ (шаҳрҳо, шаҳракҳо) ва деҳаҳо ҷудо мешаванд.
2. Вобаста ба шумораи аҳолӣ маҳалҳои аҳолинишини шаҳрӣ (шаҳрҳо, шаҳракҳо) чунин ҷудо мешаванд:
- бузург - дорои шумораи аҳолии зиёда аз панҷсад ҳазор нафар;
- калон - дорои шумораи аҳолии аз сад ҳазор то панҷсад ҳазор нафар;
- миёна - дорои шумораи аҳолии аз панҷоҳ ҳазор то сад ҳазор нафар;
- хурд - дорои шумораи аҳолии то панҷоҳ ҳазор нафар.
3. Вобаста ба шумораи аҳолӣ, маҳалҳои аҳолинишини деҳаҳо чунин ҷудо мешаванд:
- бузург - дорои шумораи аҳолии беш аз панҷ ҳазор нафар;
- калон - дорои шумораи аҳолии зиёда аз як ҳазор то панҷ ҳазор нафар;
- миёна - дорои шумораи аҳолии аз дусад то як ҳазор нафар;
- хурд - дорои шумораи аҳолии то дусад нафар.
4. Гурӯҳи бино ва иншооте, ки аҳамияти муваққатӣ ва ҳайати аҳолии ғайридоимӣ дошта, объектҳои таъиноти хизматии соҳаи дахлдори иқтисодӣ (шаҳракҳои муваққатӣ (вахтавӣ) ва хонаҳои газунефтчиён ва таҳқиқотчиён) мебошанд, инчунин хонаҳои яккае (назоратчиёни роҳи оҳан, ҷангалбонон, бошишгоҳҳои саҳроӣ ва ғайра), ки ин бино ва иншоот вобаста ба муносибатҳои маъмурӣ, истеҳсолӣ ва ҳудудӣ дар ихтиёри субъектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ мебошанд.
5. Ҷойгиркунонии маҳалҳои аҳолинишини нав ва рушди маҳалҳои аҳолинишини мавҷуда мутобиқи шаклҳои маҳалҳои аҳолинишин, дурнамои иҷтимоию иқтисодӣ ва шаҳрсозӣ, тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон, тарҳҳои банақшагирии ҳудуд ва лоиҳаҳои банақшагирии ноҳиявӣ (гурӯҳи ноҳияҳо), бо нақшаҳои генералӣ, инчунин лоиҳаҳои банақшагирӣ ва иморатсозии маҳалҳои аҳолинишин амалӣ карда мешавад.
6. Бунёд ва дигаргунсозии маҳалҳои аҳолинишин, тағйир додани мақом ва сарҳадҳо дар асоси ҳуҷҷатҳои тасдиқгардидаи шаҳрсозӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.
7. Танзими истифодаи заминҳои ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин, ки дар ихтиёри мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ мебошанд, тибқи нақшаи тасдиқшудаи генералӣ аз ҷониби худи онҳо амалӣ карда мешаванд.
8. Талаботи шаҳрсозӣ ба шароитҳо ва тартиби истифодаи заминҳои маҳалҳои аҳолинишин бо Кодекси мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешавад.

Моддаи 51. Нақшаи генералии маҳалли аҳолинишин

1. Бо нақшаи генералии маҳалли аҳолинишин инҳо муайян карда мешаванд:
- самтҳои асосии рушди ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин бо назардошти хусусияти рушди иҷтимоию иқтисодӣ, шароити табиию иқлимӣ ва дурнамои шумораи аҳолӣ;
- минтақабандии ҳудуд ва бонавбат будани иморатсозии онҳо;
- тадбирҳо ҷиҳати ҳифзи ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин аз таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта, рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ;

- таносуби ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишини бунёдгардида ва бунёднагардида;
- ҳудудҳои захиравӣ барои рушди маҳалҳои аҳолинишин;
- сарҳадҳои маҳалҳои аҳолинишин;
- дигар масъалаҳои вобаста ба рушди ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин.

2. Нақшаи генералии шаҳр ва лоиҳаи банақшагирии минтақаҳои наздишаҳрӣ метавонанд ҳамчун ҳуҷҷати ягона дар асоси созишнома миёни мақомоти иҷроияи маҳалии ҳокимияти давлатии ҳудудҳои ҳамсарҳад таҳия карда шаванд.

3. Нақшаи генералии маҳалҳои аҳолинишини шаҳрҳои хурд ва деҳаҳои калон метавонад якҷоя бо нақшаҳои муфассали банақшагирӣ ҳамчун ҳуҷҷати ягона таҳия карда шавад.

4. Ҳангоми таҳияи нақшаи генералии маҳалҳои аҳолинишине, ки дар ҳудуди он объектҳои мероси фарҳангӣ мавҷуданд, нақшаи таърихию меъмории маҳалли аҳолинишин ва минтақаҳои ҳифзи объектҳои мероси фарҳангӣ ба назар гирифта мешавад.

5. Нақшаҳои генералии шаҳрҳо ва маркази ноҳияҳоеро, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон вогузор кардааст, Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бо иштироки раисони Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе ва шаҳру ноҳияҳо тасдиқ менамояд. Нақшаи генералии шаҳракҳо ва маҳалҳои аҳолинишини деҳотро дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ раисони Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон ва вилоятҳо ба Маҷлиси вакилони халқи дахлдор барои тасдиқ пешниҳод менамоянд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577).

6. Қоидаҳои асосии лоиҳаи нақшаҳои генералии маҳалҳои аҳолинишин то тасдиқи онҳо бо тартиби муқарраргардида бо вазорату идораҳои дахлдор ва ташкилотҳои соҳавӣ мувофиқа карда мешаванд.

7. Дар давраи таҳияи нақшаи нави маҳалҳои аҳолинишин масъалаҳои вобаста ба ҷудо кардани қитъаи замин барои сохтмон дар ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин бояд тибқи тартиби муқарраргардида бо таҳиягари он мувофиқа карда шаванд.

8. Банақшагирӣ ва сохтмони объектҳо дар ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин бе мавҷуд будани нақшаи генералӣ ва дигар ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ манъ аст.

Моддаи 52. ***Лоиҳаҳои сарҳади шаҳр ва шаҳрак***

1. Лоиҳаи сарҳади шаҳр ва шаҳрак дар асоси тарҳи банақшагирии ҳудуд, лоиҳаи банақшагирии ноҳия (гурӯҳи ноҳияҳо) ва нақшаи генералии маҳалли аҳолинишин таҳия карда мешавад.

2. Лоиҳаҳои сарҳади шаҳрии маҳалҳои аҳолинишини шаҳрҳои хурди дорои аҳолии то панҷоҳ ҳазор нафар, инчунин лоиҳаи сарҳади шаҳракҳои маҳалҳои аҳолинишини деҳот метавонанд дар таркиби нақшаи генералии маҳалҳои аҳолинишини мазкур таҳия карда шаванд.

Моддаи 53. Тарҳҳои соҳавии рушди ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин

1. Бо тарҳҳои соҳавии рушди ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин нишондиҳандаҳои асосӣ ва қарорҳои банақшагирии зерин муайян карда мешаванд:
- рушди таъминоти барқ, газ, соҳаи алоқа, обёрӣ, таъминоти об ва корез;
- рушди намудҳои нақлиёт;
- ҷойгиркунии объектҳои соҳаи иқтисодиёт;
- ҳифзи ҳудуд аз равандҳои хатарноки геологӣ ва гидрогеологӣ;
- мудофиаи граждании аҳолӣ;
- ҳифзи муҳити зист;
- ҳифзи объектҳои мероси фарҳангӣ;
- ободонӣ ва кабудизоркунии ҳудуд;

- дигар масъалаҳои рушди ҳудуд.
2. Тартиби таҳияи тарҳи соҳавии рушди ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Моддаи 54. Нақшаҳои муфассали банақшагирӣ

1. Нақшаҳои муфассали банақшагирӣ дар асоси нақшаи генералии маҳалҳои аҳолинишин барои қисмҳои ҳудуди маҳалҳои аҳолинишин таҳия карда шуда, инҳоро муайян менамоянд:
- хатҳои сурх;
- хатҳои танзими иморатсозӣ ва истифодаи қитъаҳои замин;
- сарҳадҳои истифодаи замин;
- минтақабандии ҳудуд ва иморатсозии бонавбати онҳо;
- речаи истифодаи минтақаҳои муҳофизатӣ;
- андозаи кӯчаҳо, роҳравҳо, минтақаҳои пиёдагард, инчунин иншоот ва шабакаҳои нақлиёт, алоқа, таҷҳизоти муҳандисӣ ва ободонии ҳудудҳо;
- таркиб ва ҷойгиронии объектҳои таъиноти иҷтимоӣ ва фарҳангию маишӣ;
- ҳалли ҳаҷмию фазоӣ ва меъморию тарҳкашии иморатсозӣ, зичӣ ва андозаҳои иморатсозӣ, қабатнокӣ, шаклҳои бино ва иншоот.
2. Нақшаҳои муфассали банақшагирӣ барои таҳияи лоиҳаи иморатсозӣ асос мебошад.

Моддаи 55. Лоиҳаҳои иморатсозӣ

1. Лоиҳаҳои иморатсозӣ дар асоси нақшаҳои муфассали банақшагирӣ дар сарҳадҳои бо хати сурх муқарраршуда ё сарҳади қитъаҳои замин таҳия карда мешаванд.
2. Бо лоиҳаҳои иморатсозӣ инҳо муайян карда мешаванд:
- хати танзими иморатсозӣ;
- ҷобаҷогузории бино ва иншоот, қабатнокии онҳо, шакл ва дигар хусусиятҳо;
- қарори меъмории иморатсозӣ;
- низоми таҷҳизоти муҳандисӣ, алоқа ва ободонӣ, инчунин шароити пайвастшавии низоми мазкур ба иншоот ва шабакаҳои танзими муҳандисӣ, алоқа ва ободонии берун аз қитъаи замин, маҳаллаҳо ва дигар унсурҳои сохторҳои банақшагирии маҳалҳои аҳолинишин ҷойгиршуда;
- ташкили ҳаракати воситаҳои нақлиёт ва пиёдагардон;
- ҳудудҳои истифодаи умум.
3. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳру ноҳияҳо ҳуқуқ доранд вобаста ба шароитҳои маҳал нисбат ба лоиҳаҳои иморатсозӣ талаботи иловагии ба меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ мухолифатнадоштаро, аз ҷумла талаботи вобаста ба лоиҳакашӣ ва сохтмон дар минтақаҳои ҳифзи объектҳои мероси фарҳангӣ, кабудизоркунии ҳудудҳо, ҷойгиронии объектҳои меъмории шаклҳои хурд, рекламаҳо, овезаҳо ва дигар талаботро пешниҳод намоянд.

БОБИ 8. СОХТМОНИ МАНЗИЛИ ШАХСӢ

Моддаи 56. Ҳуқуқи шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон ба сохтмони манзили шахсӣ

1. Шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои сохтмони манзили шахсӣ дар қитъаи замине, ки бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои ин мақсад дода шудааст, ҳуқуқ доранд.
2. Ҳуқуқи шаҳрвандон барои сохтмони манзилҳои шахсӣ бо роҳи инкишоф додану ҳифз намудани фонди мавҷудаи манзилҳои шахсӣ аз ҷониби давлат, мусоидат ба сохтмони

манзилҳои шахсӣ, тақсимоти одилонаи қитъаҳои замин тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмин карда мешавад.

Моддаи 57. Фонди манзили шахсӣ

1. Фонди манзили шахсӣ дар шаҳру деҳаҳо дар заминаи хонаҳои истиқоматии мавҷуда ва сохтмони хонаҳои нави шахсӣ, аз ҷониби шаҳрвандон ба моликияти шахсӣ харидани манзилу хонаҳое, ки ба мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, муассисаҳои давлатӣ ва дигар ташкилотҳо мансубанд, дар музояда ва фурӯшгоҳҳо харидани хонаҳои истиқоматии шахсӣ ва манзилҳо дар хонаҳои бисёрошёна ва бо тартиби дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манъ накардааст, ташаккул меёбад.
2. Манзилҳои истиқоматии шахсӣ пас аз ба истифода додан бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайд гирифта мешаванд.

Моддаи 58. Меъёри масоҳати истиқоматӣ ва умумии манзили истиқоматии шахсии сохташаванда

1. Андозаи калонтарини масоҳати истиқоматӣ ва умумии хонае, ки аз ҳисоби маблағи шаҳрвандон сохта мешавад, танҳо бо қитъаи замине, ки мутобиқи лоиҳаи бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ мувофиқашуда барои сохтмони хонаи истиқоматӣ дода шудааст ва ба меъёрҳои зиддисӯхтору санитарӣ ҷавобгӯ мебошад, маҳдуд мегардад.
2. Хонаи истиқоматии шахсӣ мутобиқи шароити маҳалли сохтмон бояд обод ва андозаи ҳадди ақали масоҳати истиқоматӣ ва умумӣ ба талаботи муқарраргардидаи санитарию техникӣ ҷавобгӯ бошад.

Моддаи 59. Ҷудо кардани қитъаҳои замин барои сохтмони манзилҳои шахсӣ

1. Додани (ҷудо кардани) қитъаи замин бо муайян намудани масоҳати он барои сохтмони манзилҳои шахсӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад.
2. Тартиби ҷудо кардани қитъаи заминро барои сохтмони манзилҳои шахсӣ Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунанд.
3. Дар ихтиёри шаҳрвандон мавҷуд будани манзили истиқоматии шахсӣ, манзил дар асоси ҳуқуқи моликияти шахсӣ ё манзил дар хонаҳои фонди давлатӣ ва ҷамъиятӣ дар асоси шартномаи иҷора барои надодани қитъаи замин сабаб шуда наметавонад.

Моддаи 60. Тартиби оғоз намудани сохтмони манзили шахсӣ

Мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии шаҳру ноҳияҳо дар асоси қарори дахлдори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҷиҳати ҷудо кардани қитъаи замин мувофиқи нақшаи генералии тасдиқшуда ва лоиҳаи мувофиқагардидаи сохтмон бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои оғоз намудани сохтмон иҷозат медиҳанд.

Моддаи 61. Лоиҳаи иморатсозӣ дар қитъаи замин

1. Ба лоиҳаи иморатсозӣ, ки пас аз гирифтани қарор дар хусуси додани қитъаи замин таҳия мешавад, ҳуҷҷатҳои зерин дохил мешаванд:

- нақшаи генералии қитъаи замин;
- лоиҳаи намунавӣ ё инфиродии хонаи истиқоматӣ, ки дар мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии шаҳру ноҳияҳо бо назардошти шароити маҳаллии муҳандисию геологии сохтмон мувофиқа шудааст;
- лоиҳаи намунавӣ ё инфиродии биноҳои хоҷагии ёрирасон.
2. Шаҳрванд ҳуқуқ дорад, ки таҳияи лоиҳаи инфиродии хонаи истиқоматиро ба ҳар шахси воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки дорои иҷозатномаи фаъолияти лоиҳакашию таҳқиқотӣ мебошад, супориш диҳад.
3. Ҳуҷҷатҳои лоиҳавию сметавӣ, ки ташкилотҳои лоиҳакашӣ ё шахсони алоҳида бе доштани иҷозатнома анҷом додаанд, беэътибор дониста мешаванд.

Моддаи 62. Хизматрасонӣ ва таъмири хонаҳои фонди манзилҳои шахсӣ

1. Хизматрасонӣ ва таъмири хонаҳои фонди манзилҳои шахсӣ аз ҳисоби маблағи худи молик сурат мегирад.
2. Хизматрасонӣ ва таъмири хонаҳои фонди манзилҳои шахсӣ метавонанд дар асоси шартнома бо ташкилоту корхонаҳои сохтмонӣ, инчунин бо шахсони алоҳида амалӣ карда шаванд.

БОБИ 9. ТАҲИЯ ВА МУВОФИҚАСОЗИИ ҲУҶҶАТҲОИ ЛОИҲАВӢ, ИҶОЗАТ БА ОҒОЗ НАМУДАНИ КОРҲОИ СОХТМОНИИ БИНО ВА ИНШООТ

Моддаи 63. Таҳия ва мувофиқасозии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои сохтмони бино ва иншоот

1. Сохтмони биноҳо, иншоот, маҷмааи онҳо ва қисмҳои алоҳидаи онҳо, иншооти инфрасохтори иҷтимоӣ, истеҳсолӣ, нақлиётӣ, муҳандисӣ ва ободонии ҳудудҳо дар асоси ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ба сохтмон, ки бо ташаббуси фармоишгар ва аз ҳисоби ӯ таҳия мегардад, амалӣ карда мешавад.
2. Таркиб, тартиби таҳия, мувофиқасозӣ ва тасдиқи ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои сохтмони бино ва иншоот аз тарафи мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ муқаррар карда мешавад.
3 . Фармоишгар бе ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ дар мувофиқа бо мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ метавонад корҳои зеринро анҷом диҳад:
- бунёди иморатҳои муваққатӣ дар қитъаҳои замини наздиҳавлигии манзилҳои шахсӣ ё қитъаҳои замини ҷамъиятҳои боғу токпарварӣ ва сабзавоткорӣ, инчунин биноҳои истиқоматӣ ва (ё) хоҷагию маишӣ барои корҳои мавсимӣ ва чаронидани чорво дар чарогоҳ;
- дигаргунсозии биноҳои аз ҷиҳати техникӣ номураккаб, ки барои истифодаи шахсии шаҳрвандон пешбинӣ шудаанд. Қарор оид ба дохил намудани бино ва иншооти аз ҷиҳати техникӣ номураккаб аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ қабул карда мешавад;
- сохтмони биноҳои хоҷагию маишии иловагӣ ба иморатҳои мавҷудаи заминҳои наздиҳавлигӣ ё заминҳои ҷамъиятҳои боғу токпарварӣ ва сабзавоткорӣ, ободонии онҳо, ҳамчунин васлкунии иншооти оҳании муваққатӣ дар ин ҳавлиҳо дар ҳолате, ки онҳо манфиати шахсони дигар ё манфиати давлатро маҳдуд намесозанд, бе мувофиқа бо мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ амалӣ карда мешаванд.
4. Иморатсоз ҳуқуқ дорад бо ташаббуси худ тайёр кардани ҳуҷҷатҳои лоиҳавии дар қисми 3 моддаи мазкур пешбинишударо таъмин намояд.
5. Намуди корҳо оид ба тайёр кардани ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, ки ба амнияти бино ва иншоот таъсир мерасонад, бояд танҳо аз тарафи шахсони воқеӣ ё ҳуқуқие иҷро карда шаванд, ки

иҷозатномаи дахлдор доранд.
6. Барои омода намудани ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ аз ҷониби иморатсоз ё фармоишгар тибқи шартнома ба таҳиягари лоиҳа ҳуҷҷатҳои зерин пешниҳод карда мешаванд:
- ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин;
- супоришҳои меъморию банақшагирӣ;
- ҳуҷҷати тасдиқкунандаи таҳқиқоти муҳандисию геологӣ ва муҳандисию геодезӣ (ҳангоми зарурат);
- шартҳои техникӣ (дар ҳолатҳое, ки агар фаъолияти объекти сохтмонии ба лоиҳа гирифташаванда бе васл кардани чунин объект ба шабакаҳои таъминоти муҳандисию техникӣ имконнопазир бошад).
7. Таҳиягарони ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои қабули қарор оид ба масъалаҳои лоиҳавӣ ва мутобиқати онҳо ба санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва техникӣ масъул мебошанд.
8. Қоидаю тартиби пешбурди корҳои пудратӣ ҳангоми иҷрои ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ (лоиҳавию сметавӣ) мувофиқи қонунгузории граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Кодекси мазкур муқаррар карда мешаванд.
9. Дар як вақт таҳияву экспертизаи лоиҳаҳо ва иҷрои корҳои сохтмонӣ дар бино ва иншооти аҳамияти ҷумҳуриявидошта дар ҳолатҳои истисноӣ бо иҷозати Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом дода мешаванд.
10. Ҳуҷҷатҳои лоиҳавие, ки аз рӯи онҳо дар давоми се сол ва зиёда аз он пас аз таҳияи ин ҳуҷҷатҳо корҳои сохтмонӣ шурӯъ нагардидаанд, метавонанд барои татбиқ пас аз гузаронидани экспертизаи нав ва тасдиқкунии нав бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси мазкур истифода бурда шаванд.
11. Ташкилотҳое, ки шабакаҳои муҳандисиро истифода мекарданд, вазифадоранд дар мӯҳлати муқарраргардида ба аризадиҳанда мувофиқи шароити техникии он пайвасткунии иншооти сохтмонии сохташуда ё таҷдидгардидаро ба шабакаҳои муҳандисӣ таъмин намоянд.
12. Қоидаҳои пайвастшавӣ ба шабакаҳои муҳандисӣ ва хизматрасонии коммуналиро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Моддаи 64. Экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавии шаҳрсозӣ

1. Ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои сохтмони объектҳо бояд ҳатман аз экспертизаи давлатӣ гузаронида шаванд, ба ғайр аз ҳолатҳои пешбининамудаи моддаи мазкур.
2. Экспертизаи давлатии ҳатмии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ дар ҳолатҳое гузаронида намешавад, ки мутобиқи Кодекси мазкур барои сохтмон, таҷдид, таъмири асосии объектҳо, тайёр намудани ҳуҷҷатҳои лоиҳавии сохтмон ҳатмӣ набошад ва гирифтани иҷозат барои сохтмон талаб карда нашавад.
3. Гузаронидани экспертизаи давлатии ҳатмӣ нисбат ба ҳуҷҷатҳои лоиҳавии объектҳои сохтмоние, ки хулосаи мусбии экспертизаи давлатиро гирифтаанд ва такроран татбиқ мегарданд ё дар ҳолатҳои такмил додани чунин ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, ки ба хусусиятҳои конструктивӣ ва дигар хусусиятҳои боэътимодӣ ва амнияти иншоот таъсир намерасонад, талаб карда намешавад.
4. Номгӯи объектҳои сохтмониеро, ки барои ҳуҷҷатҳои лоиҳавии он гузаронидани экспертизаи давлатӣ зарур нест, мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ дар мувофиқа бо ташкилотҳои соҳавӣ тасдиқ менамояд.
5. Мақсади гузаронидани экзпертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, ба истиснои ҳуҷҷатҳое, ки тибқи қисмҳои 2, 3 ва 4 моддаи мазкур аз экспертиза гузаронидани онҳо ҳатмӣ нест, баҳодиҳии мутобиқати ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ба талаботи регламентҳои техникӣ, аз ҷумла санитарию эпидемиологӣ, экологӣ, ҳифзи давлатии объектҳои мероси фарҳангӣ, бехатарии сӯхторнишонӣ, саноатӣ, ядроӣ, радиатсионӣ ва дигар намудҳои бехатарии бо санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқарраргардида мебошад.

6. Ба ваколати истисноии мақоми экспертизаи давлатӣ гузаронидани экспертизаи асосноккунии сармоягузориҳо, асосноккунии ҳалҳои техникию иқтисодӣ ва ҳисобӣ кардани ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои сохтмони объектҳое (маҷмааҳое) дахл доранд, ки:
- аз ҳисоби сармоягузориҳои давлатӣ ё бо иштироки онҳо бунёд мешаванд, ҳамчунин бе иштироки сармояи давлатӣ бунёд мегарданд, вале мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳиссаи моликияти давлатиро дар ҳаҷми маҳсулоти истеҳсолшаванда ё хизматрасонӣ пешбинӣ мекунанд;
- мутобиқат ба талаботи меъёрҳои давлатӣ оид ба бехатарии санитарӣ, экологӣ, сӯхторнишонӣ, таркиш, ҳифзи меҳнат, устувории конструксияҳо, пойдории фаъолият дар ҳолати хатарнокии потенсиалӣ ва объектҳои аз ҷиҳати техникӣ мураккаб, таъмин намудани дастрасии объектҳои инфрасохтори иҷтимоӣ, нақлиёт ва истироҳатиро ба маъюбон, новобаста ба сарчашмаҳои маблағгузории сохтмон талаб мекунанд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 с., № 1577).
7. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки барои гузаронидани экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавии сохтмон ҷалб карда мешаванд, инчунин мақомоти ваколатдори анҷомдиҳандаи экспертизаи давлатӣ вазифадоранд махфияти экспертизаи гузаронидашударо риоя намуда, сирри тиҷоратии лоиҳаи баррасишавандаро таъмин намоянд, агар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошанд.
8. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки барои гузаронидани экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавии сохтмон ҷалб карда мешаванд (аз ҷумла экспертизаи давлатӣ), бояд дар фаъолияти худ нисбат ба таҳлил, арзёбӣ ва манфиатнокии маблағгузориҳо ва сифати лоиҳаҳо аз субъектони фаъолияти меъмориию шаҳрсозӣ ва сохтмонӣ вобаста набошанд.
9. Тасдиқ намудани ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ё лоиҳаи ба озмун омодашуда, додани иҷозат барои оғоз намудани сохтмон ва амалӣ гардонидани лоиҳаҳои меъморӣ, шаҳрсозӣ ва сохтмонӣ бе хулосаи мусбии экспертизаи давлатӣ иҷозат дода намешавад. Ворид намудани тағйирот ба лоиҳаҳои тасдиқшудаи меъморӣ, шаҳрсозӣ ва сохтмонӣ танҳо баъд аз мувофиқаи онҳо бо мақомоти ваколатдори экспертизаи давлатӣ, ки лоиҳаҳоро аз экспертиза мегузаронанд, иҷозат дода мешавад.
10. Тартиби гузаронидани экспертизаи байнидавлатӣ мувофиқи шартномаҳои байналмилалӣ муқаррар мегардад.
11. Талаб намудани гузаронидани дигар экспертизаҳои давлатӣ ё мувофиқасозии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, ба истисноии ҳолатҳои пешбининамудаи моддаи мазкур ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи экспертизаи экологӣ» иҷозат дода намешавад.
12. Мӯҳлати гузаронидани экспертизаи давлатии объектҳо набояд аз як моҳи тақвимӣ зиёд бошад.
13. Мӯҳлати гузаронидани экспертизаи давлатии объектҳои мураккаб ва калонҳаҷм тавассути шартномаи тарафайн муқаррар карда мешавад.
14. Асосҳо барои рад кардани қабули ҳуҷҷатҳои лоиҳавии барои экспертизаи давлатӣ пешниҳодшуда инҳо мебошанд:
- нопурра будани ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ;
- тайёр кардани ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ аз тарафи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки иҷозатномаи фаъолияти таҳияи лоиҳаҳоро надоранд.
15. Натиҷаи экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, хулосаи мувофиқ будан (хулосаи мусбӣ) ё мувофиқ набудани (хулосаи манфии) ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад.
16. Баҳсҳо оид ба хулосаи экспертизаи давлатӣ бо роҳи судӣ ҳал карда мешаванд.
17. Фармоишгар ҳуқуқ дорад ҳуҷҷатҳои лоиҳавиро пас аз ворид намудани тағйироти зарурӣ ба он такроран барои экспертиза пешниҳод намояд.

Моддаи 65. Экспертизаи ғайридавлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ

1. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ метавонанд новобаста ба ҳатмӣ будан ё набудани экспертизаи давлатии ҳуҷҷати дахлдори лоиҳавӣ онро дар асоси шартнома барои экспертизаи ғайридавлатӣ пешниҳод намоянд.
2. Экспертизаи ғайридавлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавиро шахсони ҳуқуқӣ, ки дорои аккредитатсия мебошанд, дар асоси шартнома бо фармоишгар (сохтмончӣ) ё шахсе, ки дар асоси шартнома бо сохтмончӣ ё фармоишгар ҳуҷҷатҳои лоиҳавиро тайёр мекунад, мегузаронанд.
3. Тартиби гузаронидани эксперизаи ғайридавлатӣ ва аккредитатсияи коршиносонро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Моддаи 66. Иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ

1. Иҷозат барои оғози корҳои сохтмонӣ мувофиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи низоми иҷозатдиҳӣ» дода мешавад.
2. Сохтмон, таҷдиди объектҳо, инчунин таъмири асосии онҳо, агар ҳангоми гузаронидани он ба хусусиятҳои конструктивӣ ва дигар хусусиятҳои боэътимодӣ ва бехатарии чунин объектҳо таъсир нарасад, дар асоси иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ амалӣ карда мешавад, ба истисноӣ ҳолатҳои пешбининамудаи моддаи мазкур.
3. Иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ дар объектҳои дорои аҳамияти ҷумҳуриявӣ ва стратегӣ, ки номгӯи онҳоро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ намудааст, аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ дода мешавад. Иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонии дигар объектҳо аз ҷониби мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дода мешавад.
4. Шахс бо мақсади гирифтани иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ, таҷдид, таъмири асосии объектҳои дахлдор ба мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ ариза пешниҳод менамояд. Ба ариза бояд нусхаи ҳуҷҷатҳои зерин замима карда шаванд:

- қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ (ба истисноӣ ноҳияҳои шаҳри Душанбе) дар бораи сохтмони бино ва иншоот **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)**;
- ҳуҷҷати тасдиқкунандаи ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин (сертификати ҳуқуқи истифодаи замин);
- ҳуҷҷати лоиҳавии тасдиқшуда;
- хулосаи мусбии экспертизаи ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ дар ҳолати тибқи моддаи 64 Кодекси мазкур ҳатмӣ будани экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ;
- хулосаи экспертизаи давлатии экологӣ.

5. Талаб кардани дигар ҳуҷҷатҳое, ки дар моддаи мазкур пешбинӣ нашудаанд, манъ аст.
6. Мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ дар давоми се рӯзи корӣ аз рӯзи гирифтани ариза дар бораи додани иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ:

- мавҷуд будани ҳуҷҷатҳои ба ариза замимагардидаро месанҷад;
- мутобиқати ҳуҷҷатҳои лоиҳавиро ба талаботи қонунгузории шаҳрсозӣ муайян менамояд;
- мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ барои корҳои сохтмонӣ иҷозат медиҳад ё бо нишон додани сабабҳои асоснок аризаро дар бораи додани иҷозат рад мекунад.

7. Мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ дар давоми се рӯз аз рӯзи додани иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ нусхаи онро ба мақомоти ваколатдори назорати давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ мефиристонад.
8. Мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ метавонад танҳо дар ҳолати мавҷуд набудани ҳадди ақал яке аз ҳуҷҷатҳои пешбининамудаи қисми 4 моддаи мазкур ё мутобиқ набудани ҳуҷҷатҳои пешбинишуда ба талаботи қонунгузорӣ оид ба шаҳрсозӣ, додани иҷозатро барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ рад намояд.
9. Гирифтани иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонии бино ва иншооте, ки тибқи

қисми 3 моддаи 63 Кодекси мазкур барои сохтмони онҳо омода ва мувофиқа намудани ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ҳатмӣ нест, талаб карда намешавад.

10. Иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ барои объекти мушаххас бо нишон додани мӯҳлати давомнокии сохтмони ин объект дода мешавад.

11. Мӯҳлати амали иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ дар асоси аризаи соҳиби иҷозат, ки на кам аз як моҳи тақвимӣ то ба охир расидани мӯҳлати амали он пешниҳод шудааст, аз ҷониби мақоме, ки онро додааст, тамдид карда мешавад. Ариза дар бораи тамдиди мӯҳлати амали иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ танҳо дар ҳолате мумкин аст рад карда шавад, агар сохтмон, таҷдид, таъмири асосии объекти сохтмон то ба охир расидани мӯҳлати пешниҳоди чунин ариза шурӯъ нагардида бошанд.

12. Ҳангоми гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва объектҳои сохтмонӣ ба дигар шахс, мӯҳлати амали иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ, ки пеш аз гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва объектҳои сохтмонӣ гирифта шудааст, нигоҳ дошта мешавад.

13. Додани иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ дар объектҳое, ки маълумот дар бораи онҳо дорои сирри давлатӣ мебошад, мутобиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи сирри давлатӣ амалӣ карда мешавад.

14. Дар ҳолати рад гардидани ариза оид ба додани иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ ба мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва ё суд шикоят кардан мумкин аст.

БОБИ 10. НАЗОРАТ ВА ИҶОЗАТНОМАДИҲӢ ДАР СОҲАИ ШАҲРСОЗӢ

Моддаи 67. Назорат дар соҳаи шаҳрсозӣ

1. Назорат дар соҳаи шаҳрсозӣ бо мақсади таъмини риояи талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҷониби иштирокчиёни фаъолияти шаҳрсозӣ ҳангоми омодагӣ ба сохтмон, таҳияи ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, иҷрои корҳои сохтмонӣ, қабули объекти сохтмонаш ба итмомрасида, инчунин дар раванди истифодаи он дар давраи мӯҳлати кафолатдодашуда амалӣ карда мешавад.

2. Дар соҳаи шаҳрсозӣ намудҳои зерини назорат амалӣ карда мешаванд:

- назорати давлатӣ;
- назорати техникӣ;
- назорати муаллифӣ;
- намудҳои дигари назорат, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Моддаи 68. Назорати давлатӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ

1. Назорати давлатиро дар соҳаи шаҳрсозӣ мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ, сохторҳои маҳаллии он ва мақоми ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ мутобиқи низомномаи худ, ки бо тартиби муқарраргардида тасдиқ гардидааст, амалӣ менамоянд.

2. Мақоми ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ ваколатҳои зерин дорад:

- ба лоиҳаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи сохтмон хулоса пешниҳод менамояд;
- риояи расмиёти муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи фаъолияти шаҳрсозиро ҳангоми таҳия ва тасдиқ намудани ҳуҷҷатҳои банақшагирии ҳудуд, қоидаҳои заминистифодабарӣ ва иморатсозӣ, ҳуҷҷатҳо оид ба банақшагирии ҳудуд, нақшаҳои генералии маҳалҳои аҳолинишин назорат менамояд;
- риояи талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва техникӣ, ҳуҷҷатҳои лоиҳавии тасдиқгардидаро аз ҷониби иштирокчиёни фаъолияти шаҳрсозӣ, инчунин мутобиқати мавод, маснуот ва

конструксияҳои дар сохтмон истифодашавандаро ба ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ва сертификатҳо назорат менамояд;
- амалӣ намудани назорати техникӣ ва назорати муаллифии ҷараёни сохтмон ва назорати сифат дар объектҳои сохтмон;
- ваколатҳои дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистонро амалӣ менамояд.

3. Шахсони мансабдори мақоми ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ ҳуқуқ доранд:
- фаъолияти мақомоти давлатӣ, корхонаҳо, муассисаҳо, дигар ташкилотҳо ва сохторҳои тобеи онҳоро оид ба риояи қонунгузории шаҳрсозӣ назорат кунанд;
- аз роҳбарон ва дигар шахсони мансабдори мақомоти давлатӣ, корхонаҳо, муассисаҳо ва дигар ташкилотҳо додани ҳуҷҷатҳо, мавод ва маълумоти зарурӣ, инчунин ҷудо намудани мутахассисонро барои ошкор намудани масъалаҳои бамиёномада талаб намоянд;
- аз шахсоне, ки ба риоя накардани қонунгузории шаҳрсозӣ роҳ додаанд, баёнот гиранд.

4. Шахсони мансабдори мақоми ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ дар ҳолатҳои ошкор намудани далелҳои аз ҷониби шахсони мансабдори мақомоти давлатӣ, корхонаҳо, муассисаҳо, дигар ташкилотҳо риоя накардани қонунгузории шаҳрсозӣ, ӯҳдадоранд:
- ба мақомоти дахлдори давлатӣ, корхонаҳо, муассисаҳо, дигар ташкилотҳо дар бораи бартараф намудани ҳолатҳои ошкорнамудаи риоя накардани қонунгузории шаҳрсозӣ ва муқаррар намудани мӯҳлати бартараф кардани он амрнома диҳанд;
- ба мақомоти прокуратура дар бораи далелҳои риоя накардани қонунҳо ҷиҳати андешидани чораҳо маълумот фиристонанд;
- барои ба ҷавобгарии муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон кашидани роҳбарон ва дигар шахсони мансабдори мақомоти давлатӣ, корхонаҳо, муассисаҳо, дигар ташкилотҳо чораҳо андешанд.

5. Шахсони мансабдори мақомоти давлатӣ, корхонаҳо, муассисаҳо, дигар ташкилотҳо ӯҳдадоранд:
- бо дархости мақомоти ваколатдори давлатии назорати шаҳрсозӣ ҳуҷҷат ва маводи барои назорат зарурро пешниҳод намоянд;
- нусхаи ҳуҷҷатҳои банақшагирии ҳудудӣ, қоидаҳои заминистифодабарӣ ва иморатсозиро дар давоми 10 рӯзи корӣ пас аз тасдиқи онҳо дар шакли ҳомили коғазӣ ё электронӣ ба мақомоти ваколатдори давлатии назорати шаҳрсозӣ пешниҳод намоянд;
- ба кори шахсони мансабдори мақомоти ваколатдори давлатии назорати шаҳрсозӣ мусоидат намоянд.

Моддаи 69. Назорати техникӣ

1. Фармоишгар ё шахси ваколатдори он вазифадор аст, ки назорати техникии иҷрои корҳои сохтмониро анҷом диҳад. Амалӣ кардани назорати техникӣ вазифаи фармоишгар мебошад.
2. Вобаста ба шароити сохтмон фармоишгар метавонад назорати техникиро мустақилона ё дар асоси шартнома бо ҷалб намудани муҳандис (ташкилоти муҳандисӣ) анҷом диҳад.

Моддаи 70. Назорати муаллифии сохтмон

1. Назорати муаллифии сохтмон ҳатмист ва онро таҳиягари лоиҳаи меъморӣ ё сохтмонӣ бо мақсади таъмини мутобиқати хулосаҳои меъморию сохтмонӣ, технологӣ, дигар қарорҳои техникӣ ва нишондиҳандаҳои техникию иқтисодии объектҳои сохтмонии ба истифода додашаванда ба қарори лоиҳавӣ ва нишондиҳандаҳои он анҷом медиҳад.

2. Назорати муаллифии сохтмон дар асоси шартномае, ки байни фармоишгар ва таҳиягари лоиҳаи меъморӣ ё сохтмонӣ баста шудааст, анҷом дода мешавад.

Моддаи 71. Иҷозатномадиҳӣ ба фаъолияти шаҳрсозӣ

Иҷозатномадиҳӣ ба фаъолияти шаҳрсозӣ мувофиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои фаъолият» амалӣ карда мешавад.

БОБИ 11. ҚАБУЛ ВА ИСТИФОДАБАРИИ ОБЪЕКТҲОИ СОХТМОН. МӮҲЛАТИ ИСТИФОДАИ ОБЪЕКТҲОИ СОХТМОН

Моддаи 72. Қабули объектҳо барои истифода

1. Қабули объектҳои сохташуда барои истифода тибқи талаботи қонунгузории граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.
2. Дар ҳолатҳои алоҳида, ки дар моддаи 73 Кодекси мазкур пешбинӣ шудаанд, объекти сохтмониро барои истифода соҳибмулк (фармоишгар, сармоягузор ё иморатсоз) мустақилона қабул мекунад.
3. Санади комиссияи давлатии қабул дар бораи ба истифода қабул кардани объекти сохташуда ҳангоми бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба объекти мазкур асос мебошад.
4. Санади комиссияи давлатиро дар бораи ба истифода додани объекти сохташуда бояд мақоме, ки комиссияи давлатии қабулро таъин намудааст, дар мӯҳлатҳои зерин тасдиқ кунад:
- барои объектҳои таъиноти истеҳсолӣ дар мӯҳлати на зиёда аз 5 рӯзи корӣ аз рӯзи ба имзо расонидани санад;
- барои объектҳои таъиноти манзилию шаҳрвандӣ дар мӯҳлати на зиёда аз 3 рӯзи корӣ аз рӯзи ба имзо расонидани санад.
5. Санаи ба истифода додани объекти қабулнамудаи комиссияи давлатии қабул санаи тасдиқ шудани санад дар бораи ба истифода қабул кардани объект аз тарафи мақоме, ки комиссияро таъин кардааст, ба ҳисоб меравад.
6. Истифодаи объекти сохташуда бе хулосаи мусбии комиссияи давлатии қабул, ба истисноӣ ҳолатҳои пешбининамудаи моддаи 77 Кодекси мазкур, иҷозат дода намешавад.

Моддаи 73. Объектҳое, ки соҳибмулк метавонад мустақилона ба истифода қабул намояд
(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577)

1. Соҳибмулк (фармоишгар, сармоягузор ё иморатсоз) ҳуқуқ дорад объектҳои сохтмонашон анҷомёфтаи зеринро мустақилона барои истифода қабул намояд:

- таҷдиди (азнавтарҳрезии, азнавтаҷҳизонидани) биноӣ истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ (ба истисноӣ биноҳои бисёрҳуҷрадор), ки бо тағйирдиҳии конструксияи асосӣ ва деворҳои бино, системаҳои муҳандисӣ ва таҷҳизот, инчунин азнавбашаклдарории (тағйир додани таъиноти вазифавии) бино вобаста намебошанд;
- иншооти (биноҳои) муваққатӣ;
- иморатҳои хоҷагию маишӣ дар ҳудуди қитъаҳои инфиродии наздиҳавлигӣ, хонаҳои шахсӣ, иморатҳо дар қитъаҳои замини ҷамъиятҳои боғу токпарварӣ, ва сабзавоткорӣ, унсурҳои ободонии ҳудудҳои назди бино ё қитъаҳои заминҳои наздиҳавлигӣ (боғҳо);
- азнавтарҳрезии (азнавтаҷҳизонидани) биноҳои таъиноти ғайриистеҳсолӣ, ки дар биноҳои мавҷудбуда анҷом дода мешавад ва тағйир додани конструксияи асосии биноро талаб наменамояд;
- шаклҳои хурди меъморӣ, майдончаҳои кушоди варзишӣ, роҳравҳо, ободонӣ, сангфарш кардани атрофи биноҳо (иншоот) ва тавора кашидани ҳудуди замини тибқи ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда ба соҳибмулк вобастагардида;
- бино ва иншооти дар қисми 3 модцаи 63 Кодекси мазкур зикргардида.

Тартиби мустақилона барои истифода қабул намудани бино ва иншоотро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд **(ҚҶТ аз 02.01.2019 с., № 1577).**

Моддаи 74. Комиссияи давлатии қабул

1. Объекти сохташудаи ба истифода омодаро, ба истисноӣ ҳолатҳои пешбининамудаи моддаи 73 Кодекси мазкур, комиссияи давлатии қабул, ки мақоми коллективӣ, муваққатӣ ё доимоамалкунанда мебошад, дар мӯҳлатҳои муайянгардида, дар асоси лоиҳаи тасдиқшуда ва ҳангоми мавҷуд будани хулосаи мусбии комиссияи корӣ барои истифода қабул мекунад.
2. Комиссияи давлатии қабулро вобаста ба аҳамият ё арзиши сохтмони объекти барои истифодабарӣ қабулшаванда мақомоти зерин таъин менамоянд:
- Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бо пешниҳоди мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳрҳо ва ноҳияҳо;
- мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ;
- мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳрҳо ва ноҳияҳо.
3. Тартиби кори комиссияҳои давлатии қабул, ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои онҳоро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд.

Моддаи 75. Бақайдгирии объектҳои сохтмон

1. Объектҳои сохташуда ва сохтмонашон нотамом, инчунин ҳуқуқҳо ба онҳо бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд.
2. Бақайдгирии давлатии объектҳои сохташуда ва сохтмонашон нотамом, инчунин ҳуқуқ ба онҳо бо тартиби муқаррарнамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» амалӣ карда мешавад.

Моддаи 76. Мӯҳлати меъёрии истифодаи объектҳои сохтмон

1. Объектҳои сохташуда бояд ба талаботи бехатарӣ барои ҳаёт ва саломатии шаҳрвандон, беосеб нигоҳ доштани молу мулки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, бехатарии экологии ҷараёни мӯҳлати меъёрии истифодаи он мутобиқ бошад. Мӯҳлати меъёрии истифодаи объектҳои сохтмонро мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ муқаррар менамоянд.
2. Мӯҳлати меъёрии истифодаи объекти сохтмон дар ҳуҷҷатҳои лоиҳавии сохтмон пешбинӣ карда мешаванд.
3. Таҳиягари ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ва пудратчӣ бехатарии объекти сохтмонро дар ҷараёни мӯҳлати меъёрии истифодаи он кафолат медиҳанд.

Моддаи 77. Истифодаи объекти сохтмон дар мӯҳлати кафолат

1. Агар дар шартномаи пудратии сохтмон тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, пудратчӣ дар мӯҳлати муқарраргардидаи кафолат имконпазирии истифодаи объекти сохтмонро кафолат медиҳад.
2. Фармоишгар, соҳибмулки объекти сохтмон то ба охир расидани мӯҳлати кафолат вазифадоранд объекти сохтмонро давра ба давра дар мӯҳлати муқарраргардида, вале на кам аз як маротиба дар се сол аз назари техникӣ гузаронанд, санад тартиб дода, дар он ҳолати техникӣ ва норасоиҳои ошкоргардидаро нишон диҳанд. Ҳангоми зарурат фармоишгар, соҳибмулки объекти сохтмон ҳуқуқ доранд намояндагони пудратчӣ, мақомоти ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатиро ҷиҳати

иштирок дар азназаргузаронӣ ҷалб намоянд.
3. Ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият (ҳуқуқи истифодабарӣ) бо ташаббуси соҳибмулки (истифодабарандаи) нав метавонад пеш аз мӯҳлат азназаргузаронии техникӣ анҷом дода шавад.
4. Талабот дар бораи рафъи нуқсонҳо аз ҷониби фармоишгар, соҳибмулки объекти сохтмон дар ҷараёни мӯҳлати кафолат ба пудратчӣ пешниҳод карда мешавад. Пудратчӣ нуқсонҳоро дар мӯҳлатҳое, ки бо фармоишгар, соҳибмулки объекти сохтмон ба мувофиқа расонида шудааст, бартараф менамояд.
5. Агар пудратчӣ аз бартараф кардани нуқсонҳо саркашӣ кунад ё мӯҳлати мувофиқашудаи рафъи нуқсонҳоро ба таъхир андозад, фармоишгар ҳуқуқ дорад нуқсонҳоро бо гузаронидани маблағи хароҷот аз ҳисоби пудратчӣ мустақилона бартараф намояд.
6. Андозаи маблағи хароҷоти вобаста ба рафъи нуқсонҳо дар асоси нархҳое муайян карда мешавад, ки ҳангоми иҷрои корҳои дахлдори сохтмонӣ амал мекарданд.

Моддаи 78. Ӯҳдадориҳои соҳибмулкон ва истифодабарандагон ҳангоми истифодаи объекти сохтмон

1. Соҳибмулкон ва истифодабарандагони объектҳои сохтмон вазифадоранд объектҳоро мувофиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин таъиноти мақсаднок ва функсионалии он истифода баранд.
2. Агар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигареро муқаррар накарда бошад, соҳибмулкон ва истифодабарандагони объектҳо ҳангоми истифодаи онҳо ӯҳдадоранд:
- тарҳи меъмории объектҳои сохтмонро нигоҳ доранд;
- ҳолати техникии объектҳои сохтмонро аз назар гузаронанд;
- объектҳои сохтмонро дар ҳолатҳои дахлдори техникӣ, санитарию эпидемологӣ, зиддисӯхторӣ, экологӣ ва меъморию эстетикӣ нигоҳ доранд;
- талаботи соҳаи ҳифзи муҳити зистро риоя намоянд;
- дар тамоми мӯҳлати кафолати истифодаи объектҳои сохтмон ҳуҷҷатҳои лоиҳавии онҳоро нигоҳ доранд.
3. Агар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигареро муқаррар накарда бошад, соҳибмулк ва истифодабарандаи объектҳои сохтмон вазифадоранд давра ба давра таъмири объектҳои истифодашавандаро гузаронанд, талаботи мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва дигар мақомоти давлатиеро, ки назорати истифодаи объектҳои сохтмонро дар мӯҳлатҳои кафолати истифодаи онҳо амалӣ месозанд, иҷро намоянд.
4. Таъмири давра ба давраи объектҳои сохтмонро қоидаҳои истифодаи он муқаррар менамоянд.

БОБИ 12. БОЗДОШТАН ВА МАВҚУФ ГУЗОШТАНИ СОХТМОН, ТАҶЗИЯ ВА ВАЙРОН НАМУДАНИ БИНО ВА ИНШООТ

Моддаи 79. Боздоштан ва мавқуф гузоштани сохтмон

1. Боздоштани сохтмон - муваққатан қатъ намудани иҷрои корҳои сохтмонӣ вобаста ба ҳолатҳое мебошад, ки ба танаффусҳои технологӣ дар сохтмон (иҷрои корҳои сохтмонӣ) вобаста нестанд ва боиси ҳатман бекор кардани шартномаи пудратии сохтмонӣ намегарданд.
2. Сохтмон бо қарорҳои зерин метавонад боздошта шавад:
- мақоми ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ, мақомоти дигари давлатӣ дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- пудратчӣ - ҳангоми имконнопазир будани иҷрои минбаъдаи корҳои сохтмонӣ дар ҷараёни беш аз як моҳ бо сабабҳои муваққатан мавҷуд набудани масолеҳи сохтмонӣ ва (ё) таҷҳизоте, ки

фармоишгар бояд фароҳам орад ё аз ҷониби фармоишгар дар мӯҳлатҳои муайяннамудаи шартномаи пудрати сохтмонӣ напардохтани маблағи корҳои иҷрошуда;
- фармоишгар - бо мақсади мавқуф гузоштани объекти сохтмон ё минбаъд қатъ намудани сохтмон, инчунин дар кори пудратчӣ ошкор намудани норасоиҳое, ки метавонанд боиси таҳдид ба бехатарӣ ва эътимоднокии объекти сохтмон гарданд.

3. Боздоштани сохтмон инчунин метавонад аз ҷониби мақомот ё шахсони ваколатдор мутобиқи асосҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва (ё) шартнома амалӣ гардад.

4. Мавқуф гузоштани объекти сохтмонаш нотамом - боздоштани сохтмон ба мӯҳлати беш аз нӯҳ моҳ мебошад, ки бо тартиби муқарраргардида ба расмият дароварда шуда, боиси бекор кардани шартномае гардидааст, ки сохтмон дар асоси он сурат мегирад.

5. Мавқуф гузоштани объекти сохтмонаш нотамом инҳоро дар бар мегирад:
- қатъи иҷрои корҳои сохтмонӣ, ки ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои сохтмон пешбинӣ намудаанд;
- амалӣ намудани чораҳои зарурӣ оид ба таъмини беосеб нигоҳ доштани объекти сохтмон;
- ба охир расидани ҳисоббаробаркунии фармоишгар, маблағгузор бо пудратчӣ барои иҷрои корҳои сохтмонӣ ва бекор кардани шартномаи пудратии сохтмон;
- аз ҷониби фармоишгар, сармоягузор, муҳандис (ташкилоти муҳандисӣ) давра ба давра аз назар гузаронидани объекти сохтмонаш нотамоми мавқуфгузошта барои таъмини беосеб нигоҳ доштан ва бехатарии он.

6. Қарор оид ба мавқуф гузоштани объекти сохтмонаш нотамом дар ҳолатҳои зерин қабул карда мешавад:
- ошкор намудани номутобиқатии лоиҳа ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва регламентҳои техникӣ дар ҷараёни сохтмон;
- ошкор намудани нуқсон дар ҳуҷҷатҳои лоиҳавии сохтмон, ки моҳиятан тағйир додани онро талаб менамояд;
- набудани маблағи фармоишгар барои маблағгузории минбаъдаи сохтмон;
- бо асосҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ё шартномаи пудратии сохтмон пешбинӣ намудаанд.

7. Қарорро оид ба мавқуф гузоштани объекти сохтмонаш нотамом инҳо қабул менамоянд:
- Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ё мақоми ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ оид ба объекти сохтмонашон нотамоме, ки аз ҳисоби маблағи буҷети ҷумҳуриявӣ сохта мешаванд;
- мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ - оид ба объектҳои сохтмонашон нотамоме, ки аз ҳисоби маблағи буҷети маҳаллии дахлдор сохта мешаванд;
- фармоишгарони дигар - оид ба дигар объекти сохтмонаш нотамом.

8. Ҳангоми ба мӯҳлати беш аз се моҳ боздоштани сохтмон, шахсони дар моддаи мазкур пешбинигардида вазифадоранд дар давоми як моҳи пас аз гузаштани мӯҳлати боздоштани сохтмон дар хусуси мавқуф гузоштани объекти сохтмонаш нотамом қарор қабул намоянд.

9. Дар қароре, ки аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ оид ба объекти сохтмонаш нотамом, фармоишгар ва ё дигар шахси ваколатдор оид ба мавқуф гузоштани объекти сохтмонаш нотамом қабул карда мешавад, бояд санаи боздоштани корҳо, манбаи маблағгузорӣ, мӯҳлати таҳияи ҳуҷҷатҳое, ки барои мавқуфгузорӣ заруранд, инчунин тадбирҳо ҷиҳати таъмини беосеб нигоҳ доштани масолеҳи сохтмон ва таҷҳизот бо зикри шахсе, ки масъули беосеб нигоҳ доштани он мебошад, муқаррар карда шаванд.

10. Фармоишгар ё пудратчӣ дар давоми 14 рӯз аз санаи қабули қарор дар бораи мавқуф гузоштани объекти сохтмонаш нотамом маводи зеринро таҳия менамояд:
- санади мавқуфгузории объекти сохтмонаш нотамом, бо зикри арзиши нархномавии ҳаҷми корҳои иҷрошуда то лаҳзаи мавқуф гузоштани сохтмон, ки ба он рӯйхати масолеҳи сохтмонии истифоданашуда ва таҷҳизоти васлнагардида замима карда мешавад;
- номгӯи корҳо ва хароҷоте, ки барои таъмини беосеб нигоҳ доштани объекти сохтмонаш

нотамоми мавқуфгузошташуда ё унсурҳои конструктивии он заруранд.
11. Дар асоси номгӯи корҳо ва хароҷоте, ки барои таъмини беосеб нигоҳ доштани объекти сохтмонаш нотамоми мавқуфгузошта ё унсурҳои конструктивии он заруранд, таҳиягари ҳуҷҷати лоиҳавӣ бо назардошти чорабиниҳо оид ба таъмини беосеб нигоҳ доштани объекти сохтмонаш нотамом ва ҳуҷҷатҳои техникӣ дар хусуси мавқуфгузории он харҷнома таҳия менамояд.
12. Корҳои сохтмонӣ оид ба мавқуфгузории объекти сохтмонаш нотамом, ки дар харҷнома инъикос ёфтаанд, аз ҷониби пудратчӣ мутобиқи созишномаи иловагӣ ба шартномаи пудратии сохтмон сурат мегиранд, ки дар он мӯҳлати иҷрои корҳо, мӯҳлати ба фармоишгар супоридани объекти сохтмонаш нотамоми мавқуфгузошташуда ё унсурҳои конструктивии он пешбинӣ мегарданд.
13. Пудратчӣ вазифадор аст ба фармоишгар объекти сохтмонаш нотамоми мавқуфгузошташударо дар мӯҳлати мувофиқагардида супорад, зарари бо гуноҳи ӯ расонидашударо ҷуброн намояд ва фармоишгар бояд ин объектро қабул кунад.
14. Объекти сохтмонаш нотамом метавонад дар ҳолати мавқуфгузорӣ на беш аз панҷ сол қарор дошта бошад. Пас аз рафъи сабабҳое, ки боиси мавқуфгузории объекти сохтмонаш нотамом гардидааст, бояд дар бораи аз нав оғоз намудани сохтмон қарор қабул карда шавад. Объекти сохтмонаш нотамом мутобиқи санад ва хулосаи таҳиягари ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ оид ба ҳолати техникии он ба пудратчӣ супорида мешавад. Идома додани сохтмон бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад.
15. Дар мӯҳлати мавқуфгузории объекти сохтмонаш нотамом фармоишгар вазифадор аст барои бартараф намудани сабабҳое, ки боиси мавқуфгузорӣ гардидаанд, тадбирҳо андешад, тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон сохтмони объектро ба охир расонад ё бо дигар роҳ имконияти ба охир расонидани сохтмонро ҳал кунад (фурӯшад, ба дигар кас диҳад ва ғайра).
16. Бо гузаштани мӯҳлати муайяншудаи мавқуфгузории объекти сохтмонаш нотамом фармоишгар вазифадор аст объектро таҷзия намояд ё вайрон кунад ва қитъаи барои сохтмон ҷудошудаи заминро тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳолати аввала баргардонад.
17. Дар ҳолати иҷро нашудани талаботи қисми 13 ҳамин модда аз ҷониби фармоишгар тибқи аризаи мақоми ваколатдори давлатии назорати шаҳрсозӣ суд метавонад дар бораи вайрон кардани объекти сохтмонаш нотамоми мавқуфгузошташуда ва пардохтани хароҷоти вобаста ба он аз тарафи фармоишгар қарор қабул намояд.

Моддаи 80. Таҷзия ва вайрон намудани бино ва иншоот

1. Бино ва иншоот ё як қисми онҳо таҷзия ва вайрон карда мешаванд, агар:
- дар қитъаи замини худсарона ишғолнамуда сохта шуда бошанд;
- дорои нуқсоне бошанд, ки ба ҳаёт ва саломатии шаҳрвандон, беосеб нигоҳ доштани молу мулки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ таҳдид кунанд ва ин норасоиҳо наметавонанд дар ҷараёни таъмир ё азнавсозӣ бартараф карда шаванд;
- қитъаи замине, ки дар он бино ва иншоот ҷойгир шудаанд, дар ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ гирифта шавад.

2. Қарор дар бораи таҷзия ва вайрон кардани бино ва иншоот бо асосҳои пешбининамудаи қисми 1 моддаи мазкур бо пешниҳоди мақомоти дахлдори давлатӣ аз ҷониби суд, инчунин соҳибмулк ё мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ қабул карда мешавад.

3. Зарари дар натиҷаи қатъ шудани ҳуқуқи молумулкӣ ҳангоми вайрон намудани бино ё иншоот расонидашуда, бо назардошти нархи бозорӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар ҳолатҳои зерин ҷуброн карда мешавад:

- гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ аз ҳисоби фармоишгар (бо ҷалби нархгузори мустақил);

- дар натиҷаи амали (беамалии) ғайриқонунии мақомоти давлатӣ ва шахсони мансабдори он.

4. Таҷзия ва вайрон намудани бино, иншоот аз ҳисоби соҳибмулк дар ҳолатҳои пешбининамудаи сархатҳои якум ва дуюми қисми 1 моддаи мазкур амалӣ карда мешаванд. Дар ҳолати аз ҷониби соҳибмулк таҷзия ва вайрон накардани бино ва иншоот, мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳру ноҳияҳо дар асоси талаботи сархати шашуми қисми 1 моддаи 15 Кодекси мазкур таҷзия ва вайрон кардани бино ва иншоотро ташкил менамоянд **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577).

5. Дар ҳолати пайдо шудани баҳсҳо нисбат ба қарори оид ба таҷзия ё вайрон кардани бино, иншоот ва (ё) қисми онҳо қабулшуда инчунин дар хусуси пардохт намудани товони зарар ва хароҷоти пешбининамудаи қисмҳои 2 ва 3 ҳамин модда ба суд шикоят кардан мумкин аст. То лаҳзаи аз ҷониби суд моҳиятан қабул гардидани қарор, иҷрои қарор оид ба таҷзия ва ё вайрон кардани бино, иншоот ё қисми онҳо боздошта мешавад.

БОБИ 13. ҶАВОБГАРӢ БАРОИ ВАЙРОН КАРДАНИ ҚОНУНГУЗОРӢ ДАР БОРАИ ФАЪОЛИЯТИ ШАҲРСОЗӢ ВА ҶУБРОНИ ЗАРАР

Моддаи 81. Ҷавобгарӣ барои риоя накардани талаботи Кодекси мазкур

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои риоя накардани талаботи Кодекси мазкур, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

Моддаи 82. Ҷуброни зарари ба ҳаёт ва саломатии шахсони воқеӣ, молу мулки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳангоми амалӣ намудани банақшагирии ҳудудӣ ва минтақабандии шаҳрсозӣ расонидашуда

1. Ҷуброни зарари ба ҳаёт ва саломатии шахсони воқеӣ, молу мулки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ расонидашуда, ки дар натиҷаи тасдиқ намудани ҳуҷҷатҳои ба талаботи регламентҳои техникӣ ҷавобгӯнабудаи банақшагирии ҳудудии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба амал омадаанд, дар ҳаҷми пурра барқарор карда мешавад.

2. Ҷуброни зарари ба ҳаёт ё саломатии шахсони воқеӣ, молу мулки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ расонидашуда, ки дар натиҷаи тасдиқ намудани ҳуҷҷатҳои ба талаботи регламентҳои техникӣ ҷавобгӯнабудаи банақшагирии ҳудудии воҳидҳои маъмурию ҳудудии Ҷумҳурии Тоҷикистон, қоидаҳои истифодаи замин ва иморатсозӣ ба амал омаданд, дар ҳаҷми пурра барқаророр карда мешавад **(ҚҶТ аз** 02.01.2019 **с.**, **№** 1577).

Моддаи 83. Ҷуброни зараре, ки дар натиҷаи норасоиҳо дар кори вобаста ба таҳқиқоти муҳандисӣ, таҳияи ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, сохтмон, таҷдид, таъмири асосии объектҳои сохтмони асосӣ расонида шудаанд

1. Ҷуброни зараре, ки дар натиҷаи норасоиҳо дар кори вобаста ба таҳқиқоти муҳандисӣ ба амал омадааст, аз ҷониби шахсе, ки ин корро ба анҷом расонидааст, барқарор карда мешавад. Дар баробари он ташкилоте, ки экспертизаи ҳуҷҷатҳои лоиҳавиро гузаронида, ба он хулосаи мусбӣ додааст, ҷавобгарии субсидиарӣ дорад.

2. Ҷуброни зараре, ки дар натиҷаи норасоиҳо дар кори вобаста ба таҳияи ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ба амал омадааст, аз ҷониби шахсе, ки ин корро ба анҷом расонидааст, барқарор карда мешавад. Ҳамчунин ташкилоте, ки экспертизаи ҳуҷҷатҳои лоиҳавиро гузаронида, ба он хулосаи мусбӣ додааст, дар сурати ба талаботи регламентҳои техникӣ ё натиҷаи таҳқиқоти муҳандисӣ мувофиқат накардани он, ҷавобгарии субсидиарӣ дорад.

3. Ҷуброни зараре, ки дар натиҷаи норасоиҳо дар кори вобаста ба сохтмон, таҷдид, таъмири асосии объекти сохтмони асосӣ ба амал омадааст, аз ҷониби шахсе, ки ин корро ба анҷом расонидааст, барқарор карда мешавад. Ҳамчунин агар зарар дар натиҷаи ба талаботи регламентҳои техникӣ ё ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ мутобиқат накардани объекти сохташуда, таҷдид ё таъмири асосӣ кардашуда ва (ё) корҳое, ки дар давраи сохтмон, таъмиру таҷдид, таъмири асосии объекти сохтмони асосӣ ба ҷо оварда шудаанд ба амал омада бошад, мақоми ваколатдори давлатии назорати меъморӣ ва шаҳрсозӣ, ки ба ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ хулосаи мусбӣ додааст, оид ба ин масъала ҷавобгарии субсидиарӣ дорад.

БОБИ 14. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

Моддаи 84. Таъминоти молиявии фаъолияти шаҳрсозӣ

1. Фаъолияти шаҳрсозӣ аз ҳисоби маблағи буҷети давлатӣ, худӣ ва маблағи бадастовардаи фармоишгар, саҳмгузории шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоӣ, инчунин маблағи дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манъ накардааст, маблағгузорӣ карда мешавад.

2. Маблағгузории фаъолияти шаҳрсозӣ аз ҳисоби маблағи буҷети давлатӣ дар ҳолатҳои зерин амалӣ карда мешавад:

- ҳангоми таҳияи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозие, ки дар қисми 1 моддаи 44 Кодекси мазкур пешбинӣ карда шудаанд;
- ҳангоми гузаронидани мониторинг ва корҳои илмию таҳқиқотии фаъолияти шаҳрсозӣ, таҳияи меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ;
- таҳия ва татбиқи барномаҳои мақсадноки умумидавлатии рушди ҳудуди ҳолатҳои фавқулоддаи экологӣ ва фалокатҳои экологӣ, масканҳои таърихӣ, инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии дорои аҳамияти умумидавлатӣ, дигар барномаҳои мақсадноки умумидавлатӣ, инчунин пешбурди кадастри давлатии шаҳрсозӣ.

3. Истифодаи маблағи шаҳрсозӣ барои маблағгузории фаъолияти дигари шаҳрсозӣ дар ҳолатҳое амалӣ карда мешавад, ки агар азхудкунии ҳудудҳои шаҳрсозӣ ба манфиати давлатӣ, байниминтақавӣ ё манфиати гурӯҳҳои маҳалҳои аҳолинишин таъсир расонад.

4. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҳангоми ташаккул додани рӯйхати мушаххаси ҳарсолаи сохтмонӣ вазифадоранд аз ҳисоби буҷети маҳаллӣ маблағгузории корҳои зеринро пешбинӣ намоянд:

- таҳия, мувофиқасозӣ ва гузаронидани экспертизаи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ, ки бандҳои 2), 3) ва 4) қисми 1 моддаи 44 Кодекси мазкур пешбинӣ намудааст, ба истисноӣ ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ барои сохтмони объектҳо;
- гузаронидани таҳқиқоти маҷмӯии муҳандисӣ;
- таҳияи харитаи сейсмикии маҳалҳои аҳолинишин;
- таҳияи тарҳи маҷмӯии ҳудудии ҳифзи табиат;
- назорати муаллифӣ ба иморатсозиҳои ҷорӣ ва мониторинги татбиқи нақшаи генералии маҳалҳои аҳолинишин.

Моддаи 85. Дастрасии иттилоот дар соҳаи шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон

1. Ҳар як субъекти фаъолияти шаҳрсозӣ ҳуқуқи дастрас кардани иттилоотро дар соҳаи шаҳрсозӣ, аз ҷумла дар бораи ҳолати муҳити зист, бо назардошти тағйироти он, нақшаҳои генералии маҳалҳои аҳолинишин, сохтмон, таҷдиди объектҳои таъиноти манзилию шаҳрвандӣ, ободонии ҳудуд, сохтани шабакаҳои муҳандисӣ ва нақлиётӣ ва иттилооти дигарро дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ доранд.

2. Мақомоти давлатӣ вазифадоранд дар доираи ваколатҳои худ дастрас будани иттилоотро дар соҳаи шаҳрсозӣ ба субъектони фаъолияти шаҳрсозӣ бо тартиби пешбининамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳуқуқи дастрасӣ ба иттилоот» таъмин намоянд.

3. Мақомоти давлатӣ вазифадоранд санадҳои меъёрии ҳуқуқиро дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ дар ҷойҳои дастрас ва назаррас (дар тахтаи эълонҳо) ҷойгир намоянд.

4. Пудратчӣ вазифадор аст дар бораи объекти сохташаванда бо нишон додани фармоишгари он ё пудратчӣ, дар бораи мӯҳлати шурӯъ кардан ва ба анҷом расидани сохтмон ва дигар маълумоти зарурӣ дар ҷойҳои намоён иттилоот ҷойгир намояд.

5. Мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ вазифадоранд ба шаҳрвандон тавассути воситаҳои ахбори омма дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ, баррасии ҷамъиятии лоиҳаҳои шаҳрсозӣ, ташкили низоми намоиш, намоишгоҳҳо ва дигар чорабиниҳо ахбор диҳад.

6. Иттилоотонии шаҳрвандон ва иттиҳодияҳои онҳо дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ аз тарафи мақомоти давлатӣ тавассути воситаҳои ахбори омма, инчунин тавассути гузаронидани таҳлилҳои ҷамъиятӣ, ташкили низоми намоиш ва намоишгоҳҳо амалӣ карда мешавад.

7. Мақомоти давлатӣ вазифадоранд дар доираи ваколатҳои худ мурочиати шаҳрвандон, иттиҳодияи онҳо ва иттиҳодияҳои соҳавиро баррасӣ намоянд ва дар мӯҳлати муқарраргардида ба онҳо ҷавоби асоснок диҳанд.

Моддаи 86. Ҳалли баҳсҳо дар бораи фаъолияти шаҳрсозӣ

Баҳсҳо дар соҳаи фаъолияти шаҳрсозӣ бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳал карда мешаванд.

Моддаи 87. Муқаррароти хотимавӣ

1. Иҷозати иҷрои корҳои сохтмон ва дигар ҳуҷҷатҳои барои фаъолияти шаҳрсозӣ зарур, ки то мавриди амал қарор додани Кодекси мазкур гирифта шудаанд ва то ба охир расидани мӯҳлат ё то аз ҷониби соҳибони ин ҳуҷҷатҳо мутобиқи Кодекси мазкур ба таври ихтиёрӣ таҷдид намудани онҳо эътибор доранд.

2. Минбаъд то мутобиқ кардани қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон онҳо дар қисме татбиқ мешаванд, ки хилофи меъёрҳои Кодекси мазкур нестанд.

Моддаи 88. Аз эътибор соқит донистани баъзе санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 2 июли соли 1994 «Дар бораи сохтмони манзилҳои шахсӣ» («Садои мардум» аз 27 августи соли 1994, №70 (693), Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 15 майи соли 1997 «Дар бораи масъулияти иқтисодии корхонаҳо, ташкилоту муассисаҳо барои қонуншиканӣ дар соҳаи сохтмон ва саноати масолеҳ, конструксия ва маснуоти бинокорӣ» (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 1997, №10, мод. 150, №23-24, мод. 333, фасли XXX), Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 20 марти соли 2008 «Дар бораи фаъолияти меъморӣ,

шаҳрсозӣ ва сохтмонӣ» (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2008, №3, мод. 199) аз эътибор соқит дониста шаванд.

Моддаи 89. Мавриди амал қарор додани Кодекси мазкур

Кодекси мазкур пас аз интишори расмӣ мавриди амал қарор дода шавад.

Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон **Эмомалӣ РАҲМОН**

ш.Душанбе, 28 декабри соли 2012,
№ 933