

Արագ ստուգում «ՄԱՏԳԱ-Սոցիալական բնակարանային ծրագիր Հայաստանում»

ծրագրերի գնահատման համար

ք. Հրազդան

Արագ ստուգումն իրականացվել է՝ (իրականացնողների անուն/ ազգանուն) քաղաքապետի գլխ. խորհրդական Հրաչյա Հուսիկյանի, տարածքային զարգացման և քաղաքաշինության բաժնի պետ Մ. Կոստանյանի և ՄԲՀ-ի աշխատակից Թ. Մաֆարյանի մասնակցությամբ:

Ամսաթիվը: 01.09.2010

A. ՀՈՂ ԵՎ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. Հասցեն (մարզ, քաղաք, փողոց):	Կոտայքի մարզ ք. Հրազդան, Միկրոշրջան թաղամաս #318 շենք
2. Ում է ներկայումս պատկանում հողատարածքը? (Սեփականատեր)	Քաղաքային համայնքին
3. Կա արդյոք հողի նկատմամբ որևէ պահանջատիրական խնդիր?	Չկա
4. Որն է հողի սեփականության և հնարավոր սահմանափակումների մասին տեղեկատվության աղբյուրը? (նշել անձի անունը և պաշտոնը կամ համապատասխան փաստաթուղթը)	Քաղաքի գլխավոր հատակագիծը
5. Հողատարածքի չափը (հա կամ քմ)	Հողը - 0.15 հա, կիսակառույց շենքի չափերը 20.0 x 20.0մ, (կիսակառույց շենքը նախագծով նախատեսված է 9-ը հարկ, նկուղային հարկով):
6. Ինչ ենթակառուցվածքներ են առկա տվյալ հողատարածքում. Ջրամատակարարում, կոյուղի, էլեկտրականություն և այլն, և ինչ	Առաջարկվող կառույցի հարևանությամբ առկա են հետևյալ ենթակառույցները՝ խմելու ջրագիծը – 5մ, կոյուղագիծը – 8 մ, էլ. Էներգիան – 20մ, քաղաքի գազատարը – 10մ:

վիճակում են դրանք գտնվում?	
7. Եթե չկա ոչ մի ենթակառուցվածք, ապա որքան է տարածությունը մինչև մոտակա ենթակառուցվածքներին միանալը?	Կա
8. Շենքեր կան հողատարածքում? Եթե այո, ապա քանի հատ և ինչպիսին է դրանց վիճակը՝ ավարտված/անավարտ, լավ/միջին/վատ վիճակում, չափը (շենքի հատակի չափսերը), հարկերի քանակը, ծավալը: Ներկայացրեք հնարավորինս շատ տեխնիկական տվյալներ և ավելացրեք առկա շինությունների և հողատարածքի նկարները:	<p>Հրագրանի քաղաքապետարանի կողմից առաջարկվող անավարտ կառույցը համաձայն նախագծի պետք է լինի 9-ը հարկանի, նկուղային հարկով: Ներկա պահին կառուցված է նկուղը և առաջին հարկը, իսկ երկրորդ հարկն անավարտ է: Շենքի հատակի չափսերը՝ 20.0 x 20.0մ, մեկ հարկի մակերեսը 400քմ է, ծավալը մոտ 1100իւմ (9-ը հարկի կառուցապատումից հետո ընդհանուր մակերեսը կլինի մոտ 3600քմ, իսկ ծավալը մոտ 9900իւմ): Շենքի կառուցապատման աշխատանքները դադարեցվել են 1992 թ-ին: Անավարտ կառույցը տեխնիկապես գտնվում է բավարար վիճակում, սակայն անհրաժեշտ է անցկացնել մասնագիտական փորձաքննություն:</p> <p>Առաջարկվող անավարտ կառույցի հարևանությամբ կա նմանատիպ մեկ այլ անավարտ կառույց, որը քաղաքապետարանը նույնպես պատրաստվում է տրամադրել ՄԲ-ների կառուցապատման համար:</p> <p>Անավարտ կառույցի նկարները կցվում են:</p>
9. Կա արդյոք տարածքում սողանքների ռիսկ? Եթե այո, ինչ միջոցառումներ են անհրաժեշտ այն կանխելու համար:	Ոչ
10. Կան արդյոք հողատարածքում կամ դրանում առկա շինություններում օրինական կամ ապօրինի ապրող կամ աշխատող մարդիկ: Եթե այո, ապա նշեք այդ մարդկանց վերաբերյալ հնարավորինս շատ տվյալներ. քանի հոգի են, ֆիզիկական/իրավաբանական անձ , նախապատմությունը, օրինական/անօրինական կարգավիճակը, սեփականատիրոջ խնդիրներ	Ոչ

<p>(եթե կան), իրավական հարցերի և շահերի պաշտպանություն խնդիրները, դիրքը հողատարածքում և այլն:</p>	
<p>11. Կան արդյոք հողատարածքի կամ հարակից տարածքի քարտեզներ? Եթե այո, կցեք սույն ձևին և նշեք հողատարածքի և առկա շինությունների սահմանները, ինչպես նաև տվյալ տարածքում բնակվող անձնաց բնակավայրը(եթե այդպիսիք կան):</p>	<p>Տարածքի քարտեզը կցվում է:</p>
<p>12. Ինչու է հողատարածքը տրամադրվում սոցիալական բնակարանների համար? (ինչ նկատառումներով և հիմնավորումներով)</p>	<p>Համաձայն քաղաքի գլխավոր հատակագծի տրամադրվող տարածքը նախատեսված է քաղաքի միկրոշրջանի բնակֆոնդի զարգացման համար: Քաղաքապետարանի նպատակն է բնակարանաշինության միջոցով կանխել երիտասարդ ընտանիքների արտագաղթը, ինչպես նաև լուծել բնակարանային պահանջարկի ներկա և ապագա խնդիրները:</p> <p>Ըստ քաղաքապետի բնակարանների կառուցապատումը շատ կարևոր է Հրազդան քաղաքի համար, սակայն քաղաքապետարանը ներկա պահին ինքնուրույն կառուցելու հնարվորություններ և ֆինանսական միջոցներ չունի: Քաղաքապետարանը պատրաստ է ակտիվ մասնակցել ծրագրի իրականացմանը և կատարել հնարավոր բոլոր տեսակի ներդրումներ (անավարտ կառույցներ և հողատարածքներ):</p>
<p>13. Ովքեր են բնակվում հողատարածքի հարևանությամբ (նշել դեմոգրաֆիկ տվյալներ, ենթակառուցվածքների տեսակները՝ հասարակական տրանսպորտ, դպրոց, առողջապահական հաստատություն և այլն):</p>	<p>Քաղաքը բաժանված է երեք թաղամասի կենտրոն, միկրոշրջան և հարավային : Քաղաքում կանոնավոր աշխատում է հասարակական տրանսպորտը: Հատկացվող անավարտ կառույցը գտնվում է միկրոշրջանում, բնակելի բազմաբնակարան շենքերի հարևանությամբ: Դպրոցը, հիվանդանոցը, մանկապարտեզը, մշակույթի տունը և սպասարկման կետերը գտնվում են 200-400մ հեռավորության վրա: Ճանապարհը ասֆալտապատված է:</p>
<p>14. Ինչպիսի միգրացիա է տեղի ունենում տարածքում և ինչ չափի?</p>	<p>Հրազդան քաղաքի բնակիչների մոտ 1%-ը գնում է արտագնա աշխատանքի:</p>

B. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ/ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ

<p>15. Ներկայումս ինչ տնտեսական կամ արդյունաբերական գործունեություն է իրականացվում տարածքում?</p>	<p>Հրազդան քաղաքն ունի մոտ 60.000 բնակիչ և ներկա պահին քաղաքում գործում են տարբեր արդյունաբերական ձեռնարկություններ՝ «Հրազդան ցեմենտ», «Հրազդան Մաշ», «Պատնեշ» և «Սարգիս-Գազ» ՍՊԸ գործարանները և Հրազդան ՋԷԿ-ը: Նշված ձեռնարկություններում աշխատում են մոտ 1.800-2.000 մարդ:</p>
<p>16. Ինչ հեռանկարներ կան տվյալ տարածքում կապված տնտեսական կամ արդյունաբերական գործունեության հետ:</p>	<p>Զարգացնել միկրոշրջան թաղամասը իր բոլոր անհրաժեշտ ենթակառուցվածքներով, հանգստի գոտիներով և սպասարկման կետերով:</p>
<p>17. Որքան է տվյալ տարածքում բնակելի անշարժ գույքի մեկ քմ վարձակալության արժեքը?</p>	<p>Հրազդան քաղաքում բնակելի անշարժ գույքի 1քմ-ի վարձակալության մոտավոր արժեքը 700-1.000 ¹ հ³ Ս է:</p>
<p>18. Որքան է տվյալ տարածքում առևտրային անշարժ գույքի մեկ քմ վարձակալության արժեքը?</p>	<p>Հրազդան քաղաքում առևտրային անշարժ գույքի 1քմ-ի վարձակալության մոտավոր արժեքը 3.000-3.500 ¹ հ³ Ս է:</p>
<p>19. Որքան է տվյալ տարածքում բնակելի անշարժ գույքի մեկ քմ վաճառքի ընդունված գինը?</p>	<p>Հրազդան քաղաքում բնակելի անշարժ գույքի 1քմ-ի վաճառքի մոտավոր արժեքը 160.000-200.000 ¹ հ³ Ս է:</p>
<p>20. Որքան է տվյալ տարածքում առևտրային անշարժ գույքի մեկ քմ վաճառքի ընդունված գինը?</p>	<p>Հրազդան քաղաքում առևտրային անշարժ գույքի 1քմ-ի վաճառքի մոտավոր արժեքը 180.000-220.000 ¹ հ³ Ս է:</p>

C. ՄԱՐԶԵԹԻՆԳ

<p>21. Նշել տվյալ տարածքի ապագա բնակչի համար դրական կողմերը (հրապուրիչ գործոններ, օր.՝ մոտ է քաղաքին, մոտ է աշխատավայրին, հեշտ հասանելի է, բնությամբ շրջապատված, գեղեցիկ</p>	<p>Առաջարկվող անավարտ կառույցը գտնվում է միկրոշրջան թաղամասում, մոտ է աշխատավայրին, հեշտ հասանելի է կենտրոն թաղամասին և ունի զարգացման հեռանկարներ:</p>
--	---

տեսարան և այլն).	
22. Նշել տվյալ տարածքի ապագա բնակչի համար բացասական գործոնները (հեռու է քաղաքից, մոտ է աղբի լցման կետին, մոտ է մայրուղուն և այլն)	Չկա

Ծ. ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ՀԵՏ

23. Ներկայիս տեղեկացվածությունը ՄԱՏԲԱ սոցիալական բնակարանային ծրագրի շրջանակներում Հայաստանում սոցիալական բնակարանային ծրագրի իրականացման մասին	Տեղեկացված են: Նախնական տեղեկատվություն ստացել են ՄԲՀ կազմակերպության տնօրենից: Արա Նազինյանը Հրազդան քաղաքի քաղաքապետին ներկայացրել է ՄԱՏԲԱ սոցիալական բնակարանային ծրագիրը և նրա հետ քննարկել համայնքում առկա բնակարանային կարիքները ու զարգացման հնարավորությունները:
24. Ներկայիս կարողությունները և շահագրգռվածության աստիճանը կապված սոցիալական բնակարանների զարգացման հետ	Քաղաքապետարանը շահագրգռված է Հրազդան քաղաքի միկրոշրջանում զարգացնել ՄԲ-ների իրականացման ծրագիրը: Սակայն ներկա պահին քաղաքապետարանի աշխատակազմի կարողությունները սոցիալական բնակարանների կարիքների և պահանջարկի գնահատման, ռազմավարության մշակման, շուկայի վերլուծման և ծրագրերի պատրաստման ու իրականացման ուղղությամբ անբավարար են և կարիք կա այն զարգացնելու:
25. Քաղաքապետարանի կողմից սպասվող ներդրումները ինչպես ծրագրի զարգացման փուլում, այնպես էլ կառավարման և շահագործման ընթացքում (միայն նախնական տրամադրվածությունը, խոստումները)	Հրազդանի քաղաքապետարանը պատրաստ է ծրագրի զարգացման, հաջող իրականացման և կառավարման համար ներդնել՝ <ol style="list-style-type: none"> 1. Հողատարածք 0.15 հա Միկրոշրջան թաղամասի # 318 հասցեում: 2. Անավարտ կառույց հատակի չափերը 20.0 x 20.0մ, մեկ հարկի մակերեսը 400 քմ (կառուցված է մեկ ու կես հարկը և նկուղը): 3. Տարածքում գործող ենթակառույցները և նրանց կառուցումը: 4. Մասնագիտական և տեխնիկական օգնություն:

	<p>5. Օժանդակություն շին. Աշխատանքներին:</p> <p>6. Կմասնակցի շենքի կառավարմանը և պահպանմանը:</p> <p>7. Կփնտրեն ֆինանսական միջոցներ ներդրման համար:</p>
26. Քաղաքական կայունություն (նշել հնարավոր բոլոր քաղաքական ռիսկերը կապված քաղաքապետարանի հետ)	Քաղաքականապես կայուն է: Քաղաքապետի հաջորդ ընտրությունը տեղի կունենա 2012թ-ին: Ներկա քաղաքապետը վայելում է բնակիչների վստահությունը:
27. Քաղաքում/համայնքում ներկայումս իրականացվող բնակարանային ծրագրերը	Չկա
28. Քաղաքապետարանի կողմից նախատեսվող ապագա բնակիչների խմբերը (ներառյալ տարբեռեկամուտ ունեցող խմբերը)	Ըստ քաղաքապետարանի ՄԲ-ների ապագա բնակիչները միջին և միջինից բարձր եկամուտ ունեցող ընտանիքներն են: Ներկա պահին քաղաքում բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների թիվը կազմում է մոտ 500-600 ընտանիք: Նրանցից մոտ 250-300 ընտանիք միջին և միջինից բարձր եկամուտ ունեցող ընտանիքներ են, որոնք ներկա պահին բնակվում են վարձով: Միջին եկամուտ ունեցող ընտանիքների եկամուտը կազմում է մոտ 120.000-150.000 դրամ: Ըստ քաղաքապետի յուրաքանչյուր ընտանիքից մոտ 1.5-2.0-ը աշխատում են:
29. Քաղաքում/համայնքում սոցիալական բնակարանների նկատմամբ ակնկալվող պահանջարկը	Ըստ քաղաքապետարանի ՄԲ-ների ապագա բնակիչների թիվը ներկա պահին մոտ 250-300 ընտանիք է, այդ ընտանիքներն են՝ երիտասարդ ընտանիքները և հրավիրված մասնագետները:

E. ԱՅԼ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

30. Նշել ցանկացած լրացուցիչ տեղեկություն, որը կվերաբերի ծրագրի շրջանակներում տվյալ տարածքի գնահատմանը և ներառված չէ վերոնշյալ բաժիններում:	
--	--

F. ԵԶՐԱՓՈՒՄ

Այստեղ ներկայացրեք ձեր կողմից տվյալ տարածքի ընդհանուր գնահատականը՝ հաշվի առնելով դրա համապատասխանությունը ՄԱՏԲԱ – Սոցիալական Բնակարանային Ծրագրին Հայաստանում (օգտագործեք հետևյալ չափանիշները՝ շատ դրական / դրական / չեզոք/ բացասական / շատ բացասական / անհայտ)

31. Հող և շինություն	Դրական
32. Ֆինանսական / տնտեսական	Դրական
33. Մարքետինգ	Դրական
34. Համագործակցություն քաղաքապետարանի հետ	Դրական
35. Ընդհանուր եզրափակում	Հատկացվող անավարտ կառույցը գտնվում է միկրոշրջանում և թաղամասն ունի զարգացման լավ հնարավորություններ: Հրագրան քաղաքը ունի բոլոր հնարավոր պայմանները ծրագիրը իրականացնելու և զարգացնելու համար: Միայն անհրաժեշտ է զարգացնել քաղաքապետարանի կարողությունները և կազմակերպել տրամադրվող անավարտ կառույցի կոնստրուկցիաների մասնագիտական փորձաքննություն:

Տարածքի նկարներ

