Արագ ստուգում «ՄԱՏՐԱ-Սոցիալական բնակարանային ծրագիր Հայաստանում»

ծրագրերի գնահատման համար

Մեղրի # 2

Արագ ստուգումն իրականացվել է՝ (իրականացնողների անուն/ ազգանուն) քաղաքապետ Սերգեյ Հայրապետյանի, փոխքաղաքապետ Աշոտ Քալաշյանի, քաղաքապետի խորհրդական Վարդան Հայրապետյանի և ՍԲՀ-ի աշխատակից Թ. Սաֆարյանի մասնակցությամբ:

Ամսաթիվը: 26.08.2010

A. ՀՈՂ ԵՎ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. Հասցեն (մարզ, քաղաք, փողոց):	Սյունիքի մարզ ք. Մեղրի, Ադելյան փողոց, կիսակառույց բնակելի շենք
2. Ում է ներկայումս պատկանում հողատարածքը? (Սեփականատեր)	“Մեղրու պահածոների գործարան” ԲԲԸ-ին
3. Կա արդյոք հողի նկատմամբ որևէ պահանջատիրական խնդիր?	այո
4. Որն է հողի սեփականության և հնարավոր սահմանափակումների մասին տեղեկատվության աղբյուրը? (նշել անձի անունը և պաշտոնը կամ համապատասխան փաստաթուղթը)	Անշարժ գույքի սեփականության վկայականը և քաղաքի գլխավոր հատակագիծը
5. Հողատարածքի չափը (հա կամ քմ)	Հողը – 0.308 հա, կիսակառույց շենք, շենքի մակերեսը 1248 քմ, շենքի չափսերը 12.0 x 26.0մ, կիսակառույցը պետք է լինի քառահարկ, նկուղային հարկով (կառուցված է միայն նկուղային հարկը)
6. Ինչ ենթակառուցվածքներ են առկա տվյալ հողատարածքում. Ջրամատակարարում,	Առաջարկվող կիսակառույցի հարևանությամբ առկա են հետևյալ ենթակառույցները՝ խմելու ջրագիծը – 30-40մ, կոյուղագիծը – 10մ, էլ. էներգիան – 20-30մ, վիճակները

կոյուղի, էլեկտրականություն և այլն, և ինչ վիճակում են դրանք գտնվում?	բավարար է: Կիսակառույց շենքը տեխնիկապես գտնվում է բավարար վիճակում, սակայն անհրաժեշտ է անցկացնել մասնագիտական փորձաքննություն:
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:	Առաջարկվող կիսակառույցը գտնվում է բնակելի թաղամասում՝ բազմաբնակարանային շենքերի հարևանությամբ, կառուցվել է միայն նկուղային հարկը: Շենքի հատակի չափսերը՝ 12.0 x 26.0մ: Կիսակառույց շինության նկարները կցվում են:
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 (եթե կան), իրավական հարցերի և շահերի պաշտպանություն խնդիրները, դիրքը հողատարածքում և այլն:	Ոչ

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):	Տարածքի քարտեզը և սեփականության վկայականը կցվում է:
12. Ինչու է հողատարածքը տրամադրվում սոցիալական բնակարանների համար? (ինչ նկատառումներով և հիմնավորումներով)	Առաջարկվող կիսակառույցը նախատեսված է եղել բազմաբնակարան շենք կառուցելու համար, այն գտնվում է բնակելի թաղամասում և քաղաքի կենտրոնին մոտ: Հողակտորը, որի վրա կառուցվել է բնակելի շենքը նախկինում այլ նպատակների համար չի օգտագործվել: Ըստ քաղաքապետարանի բնակարանների կառուցապատման ծրագրերի իրականացումը շատ կարևոր է Մեղրի քաղաքի համար, սակայն քաղաքապետարանը ինքնուրույն կառուցելու հնարվորություններ և ֆինանսական միջոցներ չունի: Քաղաքապետարանը պատրաստ է ակտիվ մասնակցել ծրագրի իրականացմանը և կատարել որոշակի ներդրումներ:
13. Ովքեր են բնակվում հողատարածքի հարևանությամբ (նշել դեմոգրաֆիկ տվյալներ, ենթակառուցվածքների տեսակները՝ հասարակական տրանսպորտ, դպրոց, առողջապահական հաստատություն և այլն):	Հատկացվող կիսակառույցը գտնվում է քաղաքի բնակելի թաղամասում: Դպրոցը, հիվանդանոցը, մանկապարտեզը, մշակույթի տունը և սպասարկման կետերը գտնվում են 200-400մ հեռավորության վրա: Ճանապարհներն ասֆալտապատված են:
14. Ինչպիսի միգրացիա է տեղի ունենում տարածքում և ինչ չափի?	Չկա

B. <u>ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ/ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ</u>

15. Ներկայումս ինչ տնտեսական կամ արդյունաբերական գործունեություն է	Մեղրի քաղաքն ունի մոտ 5200 բնակիչ և ներկա պահին քաղաքում գործում են տարբեր արդյունաբերական ձեռնարկություններ՝ պահածոների և գինիների արտադրության գործարաններ: Տարածաշրջանում (Ագարակ քաղաքում,

իրականացվում տարածքում?	հեռավորությունը 10կմ) գործում է նաև լեռնահանքային արդյունաբերական կոմբինատ, որն ունի 1000-1200 աշխատող և այնտեղ Մեղրի քաղաքից աշխատում են մոտ 300 մարդ:
16. Ինչ հեռանկարներ կան տվյալ տարածքում կապված տնտեսական կամ արդյունաբերական գործունեության հետ:	Չկա
17. Որքան է տվյալ տարածքում բնակելի անշարժ գույքի մեկ քմ վարձակալության արժեքը?	Մեղրի քաղաքում բնակելի անշարժ գույքի 1քմ-ի վարձակալության մոտավոր արժեքը 800-1.000 ¹ ñ³ ÙÉ:
18. Որքան է տվյալ տարածքում առևտրային անշարժ գույքի մեկ քմ վարձակալության արժեքը?	Մեղրի քաղաքում առևտրային անշարժ գույքի 1քմ-ի վարձակալության մոտավոր արժեքը 2.500-3.000 ¹ ñ³ ÙÉ:
19. Որքան է տվյալ տարածքում բնակելի անշարժ գույքի մեկ քմ վաճառքի ընդունված գինը?	Մեղրի քաղաքում բնակելի անշարժ գույքի 1քմ-ի վաճառքի մոտավոր արժեքը 100.000-110.000 ¹ ñ³ ÙÉ:
20. Որքան է տվյալ տարածքում առևտրային անշարժ գույքի մեկ քմ վաճառքի ընդունված գինը?	Մեղրի քաղաքում առևտրային անշարժ գույքի 1քմ-ի վաճառքի մոտավոր արժեքը 180.000-200.000 ¹ ñ³ ÙÉ:

C. <u>ՄԱՐՔԵԹԻՆԳ</u>

21. Նշել տվյալ տարածքի ապագա բնակչի համար դրական կողմերը (հրապուրիչ գործոններ, օր.՝ մոտ է քաղաքին, մոտ է աշխատավայրին, հեշտ հասանելի է, բնությամբ շրջապատված, գեղեցիկ տեսարան և այլն).	Կիսակառույցը գտնվում է քաղաքի կենտրոնին մոտ, հեշտ հասանելի է, մոտ է աշխատավայրերին, կրթական օջախներին, հիվանդանոցին և սպասարկման կետերին:
22. Նշել տվյալ տարածքի ապագա բնակչի համար բացասական գործոնները (հեռու է քաղաքից,	Չկա

մոտ է աղբի լցման կետին, մոտ է մայրուղուն և այլն)	

D. ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ՀԵՏ

23. Ներկայիս տեղեկացվածությունը ՄԱՏՐԱ սոցիալական բնակարանային ծրագրի շրջանակներում Հայաստանում սոցիալական բնակարանային ծրագրի իրականացման մասին	Շատ լավ տեղեկացված են, սկզբնական տեղեկությունը ՍԲ-ների մասին ստացել են մարզային իշխանություններից: Այնուհետև ավելի մանրամասն տեղեկատվություն ստացել են ՍԲՀ կազմակերպության աշխատակազմից, որը տարածաշրջանի 6 քաղաքային համայնքների աշխատակազմի ներկայացուցիչների համար ՄԱՏՐԱ սոցիալական բնակարանային ծրագրի շրջանակներում կազմակերպել էր ծրագրի ներկայացում և կարիքների ու հնարավորությունների քննարկումներ:
24. Ներկայիս կարողությունները և շահագրգռվածության աստիճանը կապված սոցիալական բնակարանների զարգացման հետ	Քաղաքապետարանը շահագրգռված է Մեղրի քաղաքում զարգացնել ՍԲ-ների իրականացման ծրագիրը: Սակայն ներկա պահին քաղաքապետարանի աշխատակազմի կարողությունները սոցիալական բնակարանների զարգացման ուղղությամբ անբավարար է և կարիք ունի զարգացման:
25. Քաղաքապետարանի կողմից սպասվող ներդրումները ինչպես ծրագրի զարգացման փուլում, այնպես էլ կառավարման և շահագործման ընթացքում (միայն նախնական տրամադրվածությունը, խոստումները)	Մեղրիի քաղաքապետարանը պատրաստ է ծրագրի զարգացման, հաջող իրականացման և կառավարման համար ներդնել՝ 1. Տարածքում գործող ենթակառույցները և նրանց կառուցումը: 2. Մասնագիտական և տեխնիկական օգնություն: 3. Օժանդակություն շին. Աշխատանքներին: 4. Կմասնակցի շենքի կառավարմանը և պահպանմանը: 5. Կտրամադրի աշխատուժ և մասնագետներ:
26. Քաղաքական կայունություն (նշել հնարավոր բոլոր քաղաքական ռիսկերը կապված	Քաղաքապես կայուն է: Քաղաքապետի հաջորդ ընտրությունը տեղի կունենա 2012թ-ին: Ներկա քաղաքապետը վայելում է բնակիչների վստահությունը:

քաղաքապետարանի հետ)	
27. Քաղաքում/համայնքում ներկայումս իրականացվող բնակարանային ծրագրերը	Չկա
28. Քաղաքապետարանի կողմից նախատեսվող ապագա բնակիչների խմբերը (ներառյալ տարբեռ եկամուտ ունեցող խմբերը)	Ըստ քաղաքապետարանի ՍԲ-ների ապագա բնակիչները միջին եկամաուտ ունեցող ընտանիքներն են: Ներկա պահին քաղաքում բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների թիվը կազմում է մոտ 250-300 ընտանիք: Նրանցից մոտ 100 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 անդամների մոտ 1.5-2.0-ը աշխատում են:
29. Քաղաքում/համայնքում սոցիալական բնակարանների նկատմամբ ակնկալվող պահանջարկը	Ըստ քաղաքապետարանի ՍԲ-ների ապագա բնակիչների թիվը ներկա պահին մոտ 100 և ավելի ընտանիքներ են, այդ ընտանիքներն են՝ երիտասարդ ընտանիքները, սահմանապահ զորքերի սպաները (Հայկական և Ռուսական բանակների), հրավիրված մասնագետները և մաքսային ծառայողները:

E. <u>ԱՅԼ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ</u>

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

F. <u>ԵԶՐԱՓԱԿՈՒՄ</u>

Այստեղ ներկայացրեք ձեր կողմից տվյալ տարածքի ընդհանուր գնահատականը՝ հաշվի առնելով դրա համապատասխանությունը ՄԱՏՐԱ – 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	Բացասական	
34. Համագործակցություն քաղաքապետարանի հետ	Դրական	
35. Ընդհանուր եզրափակում	Հատկացվող կիսակառույցը գտնվում է բնակելի թաղամասում ունի զարգացման լավ հնարավորություններ, սակայն շինությունը պետք է անցնի փորձաքննություն և այն պատկանում է “Մեղրու պահածոների գործարան” ԲԲԸ-ին, ինչ պայմաններով այն կտրամադրվի ՍԲ-ներ կառուցապատելու համար պարզ չի:	

Տարածքի նկարներ