

Արագ ստուգում «ՄԱՏԴԱ-Սոցիալական բնակարանային ծրագիր Հայաստանում»

ծրագրերի գնահատման համար

ՀՀ, Լոռու մարզ ք. Վանաձոր Տարոն-3 թաղամաս

Արագ ստուգումն իրականացվել է՝ (իրականացնողների անուն/ ազգանուն) Վանաձոր քաղաքի քաղաքաշինության և ճարտարապետության բաժնի պետ Տիգրան Պապանյանի, քաղաքապետարանի ավագ մասնագետ Նորիկ Պապանյանի, ՄԲՀ-ի աշխատակից Թ. Սաֆարյանի և ԱՄԲԱ Հիմնադրամի աշխատակից Ռ.Գրիգորյանի մասնակցությամբ:

Ամսաթիվը: 13.03.2012

A. ՀՈՂ ԵՎ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. Հասցեն (մարզ, քաղաք, փողոց):	Լոռու մարզ ք. Վանաձոր, Կիլյան փող. թիվ 38, 39, 40 և 41 շենքեր
2. Ում է ներկայումս պատկանում հողատարածքը? (Սեփականատեր)	Քաղաքային համայնքին է
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 հատակագիծ
5. Հողատարածքի չափը (հա կամ քմ)	Հողը – 1800քմ, նշված տարածքի վրա կա չորս բազմաբնակարան անավարտ կառույցներ, (յուրաքանչյուր շենքի տակի հողը 450քմ) յուրաքանչյուրի կառույցի մեկ հարկի մակերեսը S=346քմ, h=2.75մ:
6. Ինչ ենթակառուցվածքներ են առկա տվյալ հողատարածքում. Ջրամատակարարում,	Առաջարկվող բոլոր չորս կիսակառույց բազմաբնակարան շենքերի հարևանությամբ, 10-15 մետր հեռավորության վրա գտնվում են բոլոր ենթակառույցները՝ խմելու ջրագիծ,

<p>կոյուղի, էլեկտրականություն և այլն, և ինչ վիճակում են դրանք գտնվում?</p>	<p>ջրահեռացում և կոյուղագիծ, էլ. ենթակայան և գազատար խողովակաշար:</p>
<p>7. Եթե չկա ոչ մի ենթակառուցվածք, ապա որքան է տարածությունը մինչև մոտակա ենթակառուցվածքներին միանալը?</p>	<p>Կան</p>
<p>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>	<p>Վանաձորի քաղաքապետարանի կողմից առաջարկվող չորս բազմաբնակարան անավարտ կիսակառույցների շին. աշխատանքերը սկսել են 1991թ-ից: Նախագծով շենքերը նախատեսված են եղել՝ 5 հարկ նկուղային հարկով: Ներկա պահին բոլոր չորս շենքերի մեկ ու կես հարկը և նկուղները կառուցված են (նկուղի և առաջին հարկի ծածկերը դրված են իսկ երկրորդ հարկի պատերն են միայն կառուցել):</p> <p>Բոլոր չորս անավարտ ազմաբնակարան կառույցների հատակի չափսերը՝ 18.6 x 18.6մ, h=2.75, մեկ հարկի մակերեսը S=346քմ, ծավալը մոտ V=952խմ (նշված չորս կիսակառույց շենքերը 5 (հինգ) հարկով կառուցելու դեպքում, ընդհանուր մակերեսը կլինի մոտ S=(346 քմ x 5 հարկ)x 4շենք=6920քմ, իսկ ծավալը մոտ V=(952 խմ x 5 հարկ)x 4շենք=19040խմ:</p> <p>Վանաձորի քաղաքապետարանի կողմից առաջարկվող բազմաբնակարան չորս անավարտ կառույցները (մոնալիտ կառույցներ են) տեխնիկապես գտնվում են լավ վիճակում, սակայն շենքերի սեսմակայունությունը ճշտելու համար անհրաժեշտ է լրացուցիչ կազմակերպել և անցկացնել մասնագիտական փորձաքննություն:</p> <p>Բազմաբնակարան անավարտ շենքերի նկարները կցված են:</p>
<p>9. Կա արդյոք տարածքում սողանքների ռիսկ? Եթե այո, ինչ միջոցառումներ են անհրաժեշտ այն կանխելու համար:</p>	<p>Չկա</p>
<p>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,</p>	<p>Չկա</p>

<p>Ֆիզիկական/իրավաբանական անձ , նախապատմությունը, օրինական/անօրինական կարգավիճակը, սեփականատիրոջ խնդիրներ (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 կցված է:</p>
<p>12. Ինչու է հողատարածքը տրամադրվում սոցիալական բնակարանների համար? (ինչ նկատառումներով և հիմնավորումներով)</p>	<p>Վանաձորի քաղաքապետարանի նպատակն է բնակարանաշինության միջոցով լուծել երկրաշարժից անօթեվան մնացած ընտանիքների (տնակներում բնակվող մոտ 900 ընտանիք), տարիներ շարունակ ձգձգվող բնակարաններով ապահովելու խնդիրը, կանխել քաղաքի բնակիչների՝ հատկապես երիտասարդ ընտանիքների արտագաղթը, ինչպես նաև լուծել բնակարանային պահանջարկի ներկա և ապագա խնդիրները: Ըստ քաղաքապետարանի բնակարանների կառուցապատումը շատ կարևոր է քաղաքի համար, սակայն քաղաքապետարանը ներկա պահին ինքնուրույն կառուցելու հնարվորություններ և բավարար ֆինանսական միջոցներ չունի: Քաղաքապետարանը պատրաստ է մասնակցել ծրագրի իրականացմանը և կատարել հնարավոր բոլոր տեսակի ներդրումներ (անավարտ կառույցներ և նույնիսկ որոշակի ֆինանսական միջոցներ) օրենքի սահմաններում:</p>
<p>13. Ովքեր են բնակվում հողատարածքի հարևանությամբ (նշել դեմոգրաֆիկ տվյալներ, ենթակառուցվածքների տեսակները՝ հասարակական տրանսպորտ, դպրոց, առողջապահական հաստատություն և այլն):</p>	<p>Անավարտ բազմաբնակարան չորս կառույցները, որոնք քաղաքապետարանի կողմից հատկացվում են ՄԲ-ներ կառուցելու համար գտնվում են քաղաքի կենտրոնից 5-6կմ հեռու, դեպի հյուսիս-արեւմուտք, Ստեփանավան տանող ճանապարհի հարևանությամբ: Տարոն-3 թաղամասի կիսակառույցների հարևանությամբ կա բնակելի բազմաբնակարան շենքեր, խանութներ և տարբեր տեսակ սպասարկման կետեր: Դպրոցը, մանկապարտեզը, մշակույթի տունը և սպասարկման կետերը գտնվում են 50-100մ հեռավորության վրա: Պոլիկլինիկական 700մ իսկ հիվանդանոցը մոտ 4.0-4.5 կմ հեռավորության վրա: Թաղամասի փողոցները մասամբ ասֆալտապատված են, փողոցները լուսավորված չեն: Սակայն առաջիկայում</p>

	քաղաքապետարանը զարգացման քառամյա ծրագրով պլանավորել է թաղամասի լուսավորման և տարածքի բարեկարգման համար աշխատանքներ իրականացնել:
14. Ինչպիսի միգրացիա է տեղի ունենում տարածքում և ինչ չափի?	Միգրացիա նկատվում է սակայն շատ թույլ:

B. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ/ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ

15. Ներկայումս ինչ տնտեսական կամ արդյունաբերական գործունեություն է իրականացվում տարածքում?	Վանաձոր քաղաքն ունի մոտ 106.000 բնակիչ և ներկա պահին քաղաքում գործում են տարբեր տեսակի և հզորության արդյունաբերական ձեռնարկություններ՝ «Վանաձոր Խիմաբրոմ» ՓԲԸ, «Ավտոգեն-Ս» ՍՊԸ, 5-ը Կարի արտադրամասեր, Կաթի վերամշակման գործարաններ, Ե/բետոնյա իրերի և կոնստրուկցիաների գործարան, Փայտամշակման և կահույքի արտադրամասեր, քարի վերամշակման արտադրամասեր, ինչպս նաև տարբեր տեսակի կենցաղային, առևտրի և սպասարկման կետեր:
16. Ինչ հեռանկարներ կան տվյալ տարածքում կապված տնտեսական կամ արդյունաբերական գործունեության հետ:	Զարգացնել թաղամասը իր բոլոր անհրաժեշտ ենթակառուցյուներով, սպորտային հրապարակներով, հանգստի գոտիներով, ասֆալտապատված և լուսավորված փողոցներով և սպասարկման կետերով:
17. Որքան է տվյալ տարածքում բնակելի անշարժ գույքի մեկ քմ վարձակալության արժեքը?	Վանաձոր քաղաքում բնակելի անշարժ գույքի 1քմ-ի վարձակալության մոտավոր արժեքը 500-600 դրամ է:
18. Որքան է տվյալ տարածքում առևտրային անշարժ գույքի մեկ քմ վարձակալության արժեքը?	Վանաձոր քաղաքում առևտրային անշարժ գույքի 1քմ-ի վարձակալության մոտավոր արժեքը 2.000-2.500 դրամ է:
19. Որքան է տվյալ տարածքում բնակելի անշարժ գույքի մեկ քմ վաճառքի ընդունված գինը?	Վանաձոր քաղաքում բնակելի անշարժ գույքի 1քմ-ի վաճառքի մոտավոր արժեքը 95.000-110.000 դրամ է:
20. Որքան է տվյալ տարածքում առևտրային անշարժ գույքի մեկ քմ վաճառքի ընդունված գինը?	Վանաձոր քաղաքում առևտրային անշարժ գույքի 1քմ-ի վաճառքի մոտավոր արժեքը 210.000-250.000 դրամ է:

C. ՄԱՐՔԵԹԻՆԳ

<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 տեսարան և այլն).</p>	<p>Վանաձորի քաղաքապետարանի կողմից առաջարկվող 4 (չորս) անավարտ բազմաբնակարան կառույցները, որոնք նախատեսվում են վերակառուցել որպես ՄԲ-ներ գտնվում են քաղաքի կենտրոնից ոչ շատ հեռու, 5-6կմ հեռավորության վրա, շրջապատված բնակչության համար անհրաժեշտ սպասարկման և ծառայություններ մատուցող կետերով: Բազմաբնակարան շենքերի հարևանությամբ, համաձայն քաղաքի գլխավոր հատակագծի, նախատեսված է մոտ ապագայում կառուցել սպորտ հրապարակներ և հանգստյան գոտիներ: Մոտ է աշխատավայրին, մշտական գործում է քաղաքային տրանսպորտը և շատ արագ են հասնում քաղաքի կենտրոն: Թաղամասը նորակառույց է, ունի պոտենցիալ և զարգացման համար լավ հնարավորություններ ու հեռանկարներ:</p>
<p>22. Նշել տվյալ տարածքի ապագա բնակչի համար բացասական գործոնները (հեռու է քաղաքից, մոտ է աղբի լցման կետին, մոտ է մայրուղուն և այլն)</p>	<p>Չկա</p>

D. ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ՀԵՏ

<p>23. Ներկայիս տեղեկացվածությունը ՄԱՏԸԱ սոցիալական բնակարանային ծրագրի շրջանակներում Հայաստանում սոցիալական բնակարանային ծրագրի իրականացման մասին</p>	<p>Տեղեկացված են: Նախնական տեղեկատվություն ստացել են ՄԲՀ կազմակերպության տնօրենից: Վանաձորի քաղաքի քաղաքապետին ներկայացվել է ՄԱՏԸԱ սոցիալական բնակարանային ծրագրի նպատակը և խնդիրները: Իսկ հետագայում քաղաքապետարանի աշխատակիցները տեղեկատվություն ստացել են ՄԲՀ և ԱՍԲԱ Հիմնադրամի աշխատակիցներից:</p>
<p>24. Ներկայիս կարողությունները և շահագրգռվածության աստիճանը կապված սոցիալական բնակարանների զարգացման հետ</p>	<p>Վանաձորի քաղաքապետարանը ցանկանում է քաղաքում զարգացնել ՄԲ-ների ծրագիրը: Ներկա պահին քաղաքապետարանի կարողությունները բնակարանների կարիքի և շուկայի ուսումնասիրության համար, ՄԲ –ների կարիքների և պահանջարկի գնահատման, ռազմավարության պլանի մշակման, շուկայի վերլուծման և ծրագրերի պատրաստման</p>

	<p>ուղղությամբ կարիք ունեն գարգացման:</p>
<p>25. Քաղաքապետարանի կողմից սպասվող ներդրումները ինչպես ծրագրի գարգացման փուլում, այնպես էլ կառավարման և շահագործման ընթացքում (միայն նախնական տրամադրվածությունը, խոստումները)</p>	<p>Վանաձորի քաղաքապետարանը ծրագրի գարգացման համար օրենքի սահմաններում պատրաստ է ներդնել՝</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Տարոն-3 թաղամասի թիվ 38, 39, 40 և 41 4 (չորս) անավարտ բազմաբնակարան կառույցները S=2768քմ ընդհանուր մակերեսով: 2. Անավարտ 4 (չորս) բազմաբնակարան կառույցների տարածքում գործող ենթակառույցները: 3. Մասնագիտական, տեխնիկական և ֆինանսական օգնություն: 4. Կմասնակցի շենքի պահպանմանը և տարածքի բարեկարգմանը:
<p>26. Քաղաքական կայունություն (նշել հնարավոր բոլոր քաղաքական ռիսկերը կապված քաղաքապետարանի հետ)</p>	<p>Քաղաքականապես կայուն է: Քաղաքապետի հաջորդ ընտրությունը տեղի կունենա 2012թ-ին (քաղաքապետի վերընտրվելու հնարավորությունները մեծ են):</p>
<p>27. Քաղաքում/համայնքում ներկայումս իրականացվող բնակարանային ծրագրերը</p>	<p>2011թ-ին քաղաքապետարանը իր ուժերով Տարոն-2 թաղամասի երկու անավարտ բազմաբնակարան կառույց՝ մինջև 3(երեք) հարկը կառուցված, վերակառուցել է մեկ հարկ ավելացնելով: Բազմաբնակարան շենքերը 4 (չորս) հարկ 32 բնակարանով շահագործման է հանձնվել 2011թ-ին:</p> <p>Քաղաքապետարանը “Առդա” բարեգործական հիմնադրամի և “Ֆուլեր” բարեգործական ՀԿ-ի հետ համատեղ (համաֆինանսավորմամբ) Տարոն-2 թաղամասու կառուցվել է 15 առանձնատուն և բնակեցվել է 15 ընտանիք:</p> <p>2012թ-ի համար Վանաձորի քաղաքապետարանը պլանավորել է համաֆինանսավորմամբ վերակառուցել եվս երկու անավարտ կառույց Տարոն-2 թաղամասում:</p>
<p>28. Քաղաքապետարանի կողմից նախատեսվող ապագա բնակիչների խմբերը (ներառյալ տարբեր եկամուտ ունեցող խմբերը)</p>	<p>Ըստ Վանաձորի քաղաքապետարանի ՄԲ-ների ապագա բնակիչներ կարող են լինել միջին և միջինից բարձր եկամուտ ունեցող ընտանիքները: Ներկա պահին քաղաքում բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների թիվը կազմում է մոտ 1100-1200 ընտանիք: Նրանցից մոտ 350-400 ընտանիք կարող են հանդիսանալ ՄԲ-ների ապագա շահառուներ: Այդ ընտանիքների</p>

	միջին եկամուտը կազմում է մոտ 200.000-250.000 դրամ:
29. Քաղաքում/համայնքում սոցիալական բնակարանների նկատմամբ ակնկալվող պահանջարկը	Ըստ նախնական տվյալների Վանաձոր քաղաքում բնակարանային կարիք ունեցող 1100-1200 ընտանիքներից մոտ 350-400 ընտանիք հնարավորություն և ցանկություն ունեն բնակվելու նորակառույց հարմարավետ պայմաններով մատչելի Սոց. Բնակարաններում:

E. ԱՅԼ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

30. Նշել ցանկացած լրացուցիչ տեղեկություն, որը կվերաբերի ծրագրի շրջանակներում տվյալ տարածքի գնահատմանը և ներառված չէ վերոնշյալ բաժիններում:	Վանաձորի քաղաքապետարանը պատրաստ է ՄԲ-ներ ծրագրի իրականացմանը համար համագործակցել ԱՍԲԱ Հիմնադրամի հետ համաֆինանսավորմամբ բնակարանաշինության և տարածքների բարեկարգման համար, 2012թ-ի համայնքի բյուջեով կարարված մասհանումների չափով:
--	--

F. ԵԶՐԱՓՈՒԿՈՒՄ

Այստեղ ներկայացրեք ձեր կողմից տվյալ տարածքի ընդհանուր գնահատականը՝ հաշվի առնելով դրա համապատասխանությունը ՄԱՏԳԱ – 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

Վանաձորի քաղաքապետարանի կողմից հատկացվող Տարոն-3 անավարտ 4 (չորս) բազմաբնակարան կառույցները (մոնոլիտ կառույցներ են) տեխնիկապես գտնվում են լավ վիճակում: Թաղամասը նորակառույց է և ունի լավ հեռանկարներ և հնարավորություններ ՄԲ-ների կառուցման ու զարգացման համար: Միայն անհրաժեշտ է ստեղծել լավ համագործակցության դաշտ և միաժամանակ զարգացնել քաղաքապետարանի կարողությունները:

Տարածքի նկարներ

