

Արագ ստուգում «ՄԱՏԳԱ-Սոցիալական բնակարանային ծրագիր Հայաստանում»

ծրագրերի գնահատման համար

Արագ ստուգումը իրականացվել է՝ (իրականացնողների անուն/ ազգանուն) Վեդիի քաղաքապետ Վարուժան Բարսեղյան, քաղաքաշին. և հողօտա. բաժնի պետ Գեվորգ Պետիկյան և ՄԲՀ կազմակերպության աշխատակից Թաթուլ Սաֆարյան:

Ամսաթիվը: 22 դեկտեմբերի 2010թ

**A. ՀՈՂ ԵՎ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ**

1. Հասցեն (մարզ, քաղաք, փողոց):	Արարատ մարզ, քաղաք Վեդի, Գայի փողոց #2
2. Ում է ներկայումս պատկանում հողատարածքը? (Սեփականատեր)	Վեդի քաղաքապետարանին (կառավարության որոշում՝ 18 փետրվարի 1998թ. թիվ 95)
3. Կա արդյոք հողի նկատմամբ որևէ պահանջատիրական խնդիր?	Չկա (անավարտ կառույցին պատկանող հողի սահմանները դեռ ճշտված չեն)
4. Որն է հողի սեփականության և հնարավոր սահմանափակումների մասին տեղեկատվության աղբյուրը? (նշել անձի անունը և պաշտոնը կամ համապատասխան փաստաթուղթը)	Հողի սեփականության մասին հաստատող փաստաթուղթը՝ Վեդի քաղաքի գլխավոր հատակագիծն է: Տեղեկատվության աղբյուրը - քաղաքապետարան
5. Հողատարածքի չափը (հա կամ քմ)	Կառուցապատման համար նախատեսված ընդհանուր հողատարածքը 6.000 քմ է և Վեդիի քաղաքապետարանը պատրաստ է տրամադրելու ՄԲ-ների կառուցապատման համար:
6. Ինչ ենթակառուցվածքներ են առկա տվյալ հողատարածքում. Ջրամատակարարում, կոյուղի, էլեկտրականություն և այլն, և ինչ	ՄԲ-ների կառուցապատման համար նախատեսվող հողատարածքի և նրա վրա կառուցված անավարտ կառույցին հարակից թաղամասի բնակարանները (հիմնականում մասնավոր առանձնատներ են), կրթօջախները և գործող բոլոր

<p>վիճակում են դրանք գտնվում?</p>	<p>հասարակական կառույցները ապահովված են լավ գործող՝ խմելու ջուր և կոյուղագծի համակարգով, էլ. էներգիայով: Թաղամասը գազաֆիկացված է և այդ բոլոր ենթակառուցվածքները նշված հողատարածքից և անավարտ կառույցից 30-50մ հեռավորության վրա են գտնվում:</p>
<p>7. Եթե չկա ոչ մի ենթակառուցվածք, ապա որքան է տարածությունը մինչև մոտակա ենթակառուցվածքներին միանալը?</p>	<p>Ենթակառուցվածքներ կան և գտնվում են լավ վիճակում:</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>Նախատեսվող 6.000քմ. հողատարածքի վրա կա մեկ անավարտ կառույց՝ չորս հարկանի, չորս մասնաշենք նկուղային հարկով: Չորս մասնաշենքերի չորս հարկերն էլ կառուցված են, սակայն կա որոշակի անավարտ աշխատանքներ մեկ մասնաշենքի արտաքին պատերի և բոլոր մասնաշենքերի տանիքների վրա:</p> <p>Մացնաշենքերի չափսերը ըստ նախագծի.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I մասնաշենք մեկ հարկի մակերեսը S=690.35քմ, ծավալը V=2071.05խմ.</li> <li>• II մասնաշենք մեկ հարկի մակերեսը S=338.15քմ, ծավալը V=1014.45խմ.</li> <li>• III մասնաշենք մեկ հարկի մակերեսը S=342.21քմ, ծավալը V=1026.63խմ.</li> <li>• VI մասնաշենք մեկ հարկի մակերեսը S=706.76քմ, ծավալը V=2120.28խմ.</li> </ul> <p>Չորս մասնաշենքերի ընդհանուր մակերեսը S=8309.88քմ, ծավալը V=24929.64խմ.</p> <p>Շինությունների նկարները և հողատարածքի (դեռ չհաստատված) գծագիրը կցված է:</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</p>	<p>Հատկացվող անավարտ կառույցում ապօրինի բնակվում է 7 ընտանիք: Ըստ քաղաքապետի նշված 7ընտանիքները թվով մոտ 32 հոգի անօթևան ընտանիքներ են և անօրինական ժամանակավոր բնակվում են անավարտ կառույցում, չունեն</p>

<p>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:</p>	<p>սեփականության իրավունք և պահանջարկ զբաղեցրած տարածքի նկատմամբ:</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>Քարտեղը կցված է:</p>
<p>12. Ինչու է հողատարածքը տրամադրվում սոցիալական բնակարանների համար? (ինչ նկատառումներով և հիմնավորումներով)</p>	<p>ՎեդիՇ քաղաքապետը շատ է կարևորում բնակ. ֆոնդի ստեղծումը և թարմացումը, որը ըստ նրա կնպաստի քաղաքի զարգացմանը, ինչպես նաև կկանխի երիտասարդների արտագաղթը և կլուծի բնակարանային կարիքները: Ծրագրի իրականացումը շատ հրատապ է քաղաքի համար, քանի որ քաղաքապետարանն ինքնուրույն կառուցապատելու համար ֆինանսական միջոցներ չունի, սակայն պատրաստ է ակտիվ մասնակցելու ծրագրի իրականացման աշխատանքներին:</p>
<p>13. Ովքեր են բնակվում հողատարածքի հարևանությամբ (նշել դեմոգրաֆիկ տվյալներ, ենթակառուցվածքների տեսակները՝ հասարակական տրանսպորտ, դպրոց, առողջապահական հաստատություն և այլն):</p>	<p>Հատկացվող անավարտ կառույցը գտնվում է Գայի անվան փողոցի վրա, մասնավոր առանձատներով շրջապատված: Թաղամասը նորակառույց է և ունի զարգացման լայն հեռանկարներ: Ասնավարտ կառույցի հարևանությամբ կա դպրոց, մանկապարտեզ, առևտրի և սպասարկման կետեր, հիվանդանոց, ծննդատուն և երաժշտական դպրոց: Նշված հաստատությունները անավարտ կառույցից գտնվում են 50-400մ հեռավորության վրա: Թաղամասում բնակվում է մոտ 2100 մարդ, որոշ փողոցներ ասֆալտապատված են, հասարակական տրանսպորտ քաղաքում չի գործում:</p>
<p>14. Ինչպիսի միգրացիա է տեղի ունենում տարածքում և ինչ չափի?</p>	<p>Միգրացիա նկատվում է սակայն շատ թույլ: Հիմնականում գնում են աշխատանք որոնելու համար:</p>

**B. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ/ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ**

15. Ներկայումս ինչ տնտեսական կամ արդյունաբերական գործունեություն է իրականացվում տարածքում?	Վեդի քաղաքում գործում են տարբեր արդյունաբերական ձեռնարկություններ՝ «Վեդիպլաստ» պլաստմասե իրերի արտադրություն, քարերի վերամշակման արտադրամաս, կղմինդրի և եվրո դռների ու պատուհանների արտադրամաս և «Շեն» կոցեռնը շին. նյութերի արտադրամաս:
16. Ինչ հեռանկարներ կան տվյալ տարածքում կապված տնտեսական կամ արդյունաբերական գործունեության հետ:	Տուրիզմի զարգացման նպատակով քաղաքապետարանը պլանավորել է հետագայում հանգստյան գոտի կառուցապատել:
17. Որքան է տվյալ տարածքում բնակելի անշարժ գույքի մեկ քմ վարձակալության արժեքը?	Վեդի քաղաքում բնակելի անշարժ գույքի 1քմ-ի վարձակալության արժեքը 400-500 դրամ է:
18. Որքան է տվյալ տարածքում առևտրային անշարժ գույքի մեկ քմ վարձակալության արժեքը?	Վեդի քաղաքում առևտրային անշարժ գույքի 1քմ-ի վարձակալության արժեքը 2.000-3.500 դրամ է:
19. Որքան է տվյալ տարածքում բնակելի անշարժ գույքի մեկ քմ վաճառքի ընդունված գինը?	Վեդի քաղաքում բնակելի անշարժ գույքի 1քմ-ի վաճառքի ընդունված գինը 135.000-150.000 դրամ է:
20. Որքան է տվյալ տարածքում առևտրային անշարժ գույքի մեկ քմ վաճառքի ընդունված գինը?	Վեդի քաղաքում առևտրային անշարժ գույքի 1քմ-ի վաճառքի ընդունված գինը 250.000-350.000 դրամ է:

**C. ՄԱՐՔԵԹԻՆԳ**

21. Նշել տվյալ տարածքի ապագա բնակչի համար դրական կողմերը (հրապուրիչ գործոններ, օր.՝ մոտ է քաղաքին, մոտ է աշխատավայրին, հեշտ հասանելի է, բնությանը շրջապատված, գեղեցիկ տեսարան և այլն).	Տարածքը քաղաքի կենտրոնից 1.0-1.5կմ հեռու է և հեշտ հասանելի: Հարևանությամբ կա մանկապարտեզ, դպրոց, հիվանդանոց, տարածքում գործում են տարբեր սպասարկման և առևտրային կետեր: Ճանապարհների մեծ մասը ասֆալտապատված է: Թաղամասը գտնվում է հարմար վայրում և ունի զարգացման լավ հեռանկարներ:
--	---

<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>Ապագա բնակիչների համար հատկացվող տարածքում բացասական գործոններ չկան:</p>
--	---

**D. ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ՀԵՏ**

<p>23. Ներկայիս տեղեկացվածությունը ՄԱՏՄԱ սոցիալական բնակարանային ծրագրի շրջանակներում Հայաստանում սոցիալական բնակարանային ծրագրի իրականացման մասին</p>	<p>Տեղեկացված են: Նախնական տեղեկատվություն Վեդի քաղաքի քաղաքապետը ստացել է ՄԲՀ կազմակերպության տնօրենից և աշխատակիցներից: Նրան ներկայացվել է ՄԱՏՄԱ սոցիալական բնակարանային ծրագրի նպատակը և խնդիրները:</p>
<p>24. Ներկայիս կարողությունները և շահագրգռվածության աստիճանը կապված սոցիալական բնակարանների զարգացման հետ</p>	<p>Ըստ քաղաքապետի քաղաքապետարանը շահագրգռված է և շատ մեծ ցանկություն ունի Վեդի քաղաքում զարգացնել ՄԲ-ների ծրագիրը: Սակայն ներկա պահին քաղաքապետարանի կարողությունները ՄԲ-ների կարիքների և պահանջարկի գնահատման, ռազմավարության մշակման, շուկայի վերլուծման և ծրագրերի պատրաստման ուղղությամբ զարգացման կարիք ունի:</p>
<p>25. Քաղաքապետարանի կողմից սպասվող ներդրումները ինչպես ծրագրի զարգացման փուլում, այնպես էլ կառավարման և շահագործման ընթացքում (միայն նախնական տրամադրվածությունը, խոստումները)</p>	<p>Վեդիի քաղաքապետարանը պատրաստ է ծրագրի հաջող զարգացման, իրականացման և կառավարման համար ներդնել՝</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Հողատարածք 6.000քմ.</li> <li>• Հատկացվող հողատարածքի վրա գտնվող անավարտ կառույց չորս հարկանի, չորս մասնաշենք.</li> <li>• Տարածքում գործող ենթակառուցվածքները.</li> <li>• Տեխնիկական միջոցներ և խորհրդատվություն.</li> <li>• Տարածքի բարեկարգում և փողոցային լուսավորության անցկացում.</li> <li>• Օժանդակություն շին. աշխատանքներին.</li> <li>• Բացատրական աշխատանք բնակիչների հետ.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ակտիվ մասնակցություն շենքի կառավարմանն ու պահպանմանը.</li> </ul>
<p>26. Քաղաքական կայունություն (նշել հնարավոր բոլոր քաղաքական ռիսկերը կապված քաղաքապետարանի հետ)</p>	<p>Ներկա քաղաքապետը ընտրվել է 2008թ-ին չորս տարով: Քաղաքապետը և նրա աշխատակազմը մեծ հարգանք և վստահություն են վայելում բնակչության շրջանում ու հնարավորությունները մեծ են, որ հաջորդ 2012թ-ի ընտրություններին ներկա քաղաքապետը կվերընտրվի:</p>
<p>27. Քաղաքում/համայնքում ներկայումս իրականացվող բնակարանային ծրագրերը</p>	<p>Չկա</p>
<p>28. Քաղաքապետարանի կողմից նախատեսվող ապագա բնակիչների խմբերը (ներառյալ տարբեռ եկամուտ ունեցող խմբերը)</p>	<p>Ըստ Վեդիի քաղաքապետի ՄԲ-ների ապագա բնակիչներ կարող են լինել՝ միջին և միջինից ցածր եկամուտ ունեցող ընտանիքները: Ներկա պահին քաղաքում բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների թիվը կազմում է մոտ 150 ընտանիք: Նրանց մոտ 70%-ը կարող են հանդիսանալ ՄԲ-ների պոտենցիալ շահառու: Այդ ընտանիքների միջին եկամուտը կազմում է մոտ 100.000-120.000 դրամ:</p>
<p>29. Քաղաքում/համայնքում սոցիալական բնակարանների նկատմամբ ակնկալվող պահանջարկը</p>	<p>Ըստ քաղաքապետի ՄԲ-ների ապագա բնակիչների թիվը ներկա պահին մոտ 95 ընտանիք է, այդ ընտանիքներն են՝ երիտասարդ ընտանիքները և գերբնակեցված բնակարանների բնակիչները: Ինչպես նաև այն ընտանիքները, որոնք ժամանակին բնակարան չունենալու պատճառով ժամանակավոր տեղափոխվել և բնակվում են մոտակա գյուղերում քաղաք վերադառնալու ակնկալիքներով:</p>

**E. ԱՅԼ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ**

<p>30. Նշել ցանկացած լրացուցիչ տեղեկություն, որը կվերաբերի ծրագրի շրջանակներում տվյալ տարածքի գնահատմանը և ներառված չէ վերոնշյալ բաժիններում:</p>	<p>Ըստ քաղաքապետի Վեդի քաղաքում կառուցապատման 1քմ. արժեքը մոտավոր կազմում է 180.000-220.000 դրամ:</p>
---	---

**F. ԵԶՐԱՓՈՒԿՈՒՄ**

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)

<p>31. Հող և շինություն</p>	<p>Դրական</p>
<p>32. Ֆինանսական / տնտեսական</p>	<p>Դրական</p>
<p>33. Մարքետինգ</p>	<p>Դրական</p>
<p>34. Համագործակցություն քաղաքապետարանի հետ</p>	<p>Շատ դրական</p>
<p>35. Ընդհանուր եզրափակում</p>	<p>Բոլոր հնարավորությունները և պայմանները կան Վեդի քաղաքում ծրագիրը հաջող իրականացնելու համար, սակայն անհրաժեշտ է առաջնահերթ կազմակերպել ՍԲ-ներ կառուցելու համար համայնքի կողմից տրամադրվող անավարտ կառույցի կոնստրուկցիաների մասնագիտական փորձաքննությունը, և զարգացնել քաղաքապետարանի աշխատակազմի կարողությունները:</p>

# Տարածքի նկարներ

