

ՀՏԴ 728.1

ՄԱՏՉԵԼԻ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՏԱՐԱԾՔՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅԱՆ
ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԸ ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔՈՒՄ

Լ. Կ. Եղիյան

Ճարտարապետության և շինարարության Հայաստանի ազգային համալսարան

Առանցքային բառեր. Ճարտարապետություն, բնակելի շենքեր, քաղաքաշինություն, հողատարածքների ընտրություն:

Ներկայացվում է բնակարանաշինության ընթացքում հողատարածքների ընտրության կարգը: Դասակարգվում են Երևան քաղաքի տարածքներն ըստ մատչելիության աստիճանի, որն առաջանում է քաղաքի թեմատիկ քարտեզների ուսումնասիրության և մի շարք գործոնների առանձնացման շնորհիվ: Ներկայացվում են նաև հողերի մատչելիության աստիճանը որոշող գործոնները, տարածքների գների աստիճանակարգումը, որը թույլ է տալիս որոշել շինարարության համար տարածքների օգտագործման հաջորդականությունը, ինչպես նաև Երևան քաղաքի հողատարածքների փաստացի օգտագործման մակերեսները և քաղաքի շուրջ գտնվող եռակալված տարածքների սոկոսային տարբերակումն ըստ բնակիչների տեղավորման հնարավորության:

Մատչելի բնակարանաշինության կառուցման հիմնական նպատակն է իրականացնել հնարավորինս ցածր ինքնարժեք ունեցող բնակարաններ: Դա է պարճառը, որ ուսումնասիրության ժամանակ փնտրվում է հնարավորինս ցածր գնային արժողությամբ տարածքներ: Խնդիր է առաջանում գտնել ոչ միայն ճարտարապետահատակագծային նոր լուծումներ, այլ նաև կատարել Երևան քաղաքի հողատարածքների դասակարգումն ըստ կառուցապատման նշանակության և շինարարությանը համար պիտանի հողերի:

1924 թվականին կազմված Երևանի գլխավոր հատակագիծը ժամանակին առաջինն էր միության հանրապետությունների մայրաքաղաքների վերակառուցման ծրագրերի շրջանակներում [2]: Ներկայում գոյություն ունեն Երևան քաղաքի բազմազան մանրամասն մշակված գլխավոր հատակագծեր: Տարածքների տարբերակման համար հետազոտվել են Երևան քաղաքին վերաբերվող թեմատիկ քարտեզները, որոնցից առանձնացվել են կառուցապատման համար նախատեսված գոյություն ունեցող տարածքները, հողերի որակի գնահատումը, ճանապարհատրանսպորտային ցանցը, գնային գոտիները: Քարտեզների վրա նշվել են այն մակերեսները, որոնք հետագայում հնարավոր կլինի օգտագործել կառուցապատման համար:

Տարածքների զարգացման ինքնարժեքն ուղղակիորեն ազդում են բնակելի տարածքների վերջնական գնային արժեքի վրա: Այդ է պատճառը, որ ուսումնասիրվել են նշված գործոնները՝ դասակարգելով սկսած ամենամատչելի տարբերակից մինչև ամենաձախսատարը:

Երևան քաղաքի հողատարածքների բաժանումն ըստ օգտագործման նպատակի ներկայացված է «Տարածքի փաստացի օգտագործման (հենակետային) հատակագիծ» քարտեզի վրա, որտեղ նշված են գյուղատնտեսական, անտառային, հատուկ նշանակության, հասարակական, կոմերցիոն շենքերի, տրանսպորտային երթուղիների, էներգետիկ համակարգերի, վարչական շենքերի, սպորտային շինությունների, կրթական հաստատությունների, կանաչ գոտիների, գերեզմանատների, առողջապահական գոտիների, հանքանյութերի տարածքները և այլն: Նշված քարտեզից ելնելով՝ առանձնացվում են սակավահարկ և

բազմահարկ բնակելի շենքերի կառուցման, խառը, ազատ կառուցապատման, արտադրական կառույցների համար հատկացվող տարածքները, որոնք կարող են օգտագործվել նոր բնակելի շենքերի կառուցման նպատակով:

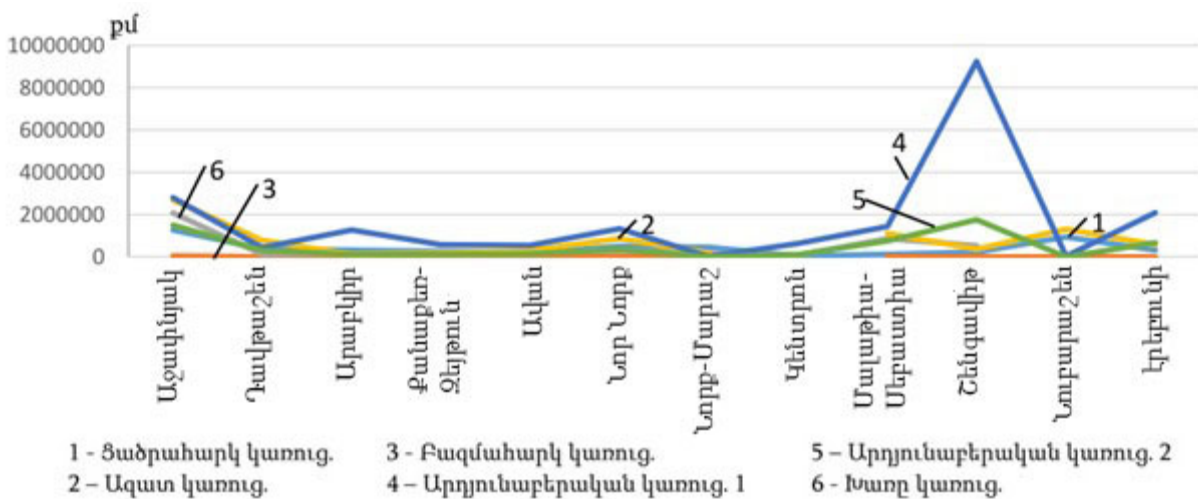
Սակայն քարտեզի վրա նշված հողատարածքներն ամբողջությամբ չեն կարող օգտագործվել մատչելի բնակարանաշինության ժամանակ, քանի որ ցածր որակի գրունտների բարելավման համար պահանջվում են մեծ ֆինանսական ներդրումներ, որոնք ավելացնում են բնակարանների ինքնարժեքը: Հողերի պիտանելիության կարգը կախված է հետևյալ գործակիցներից.

- ստորգետնյա ջրերի մակարդակ, *ա*,
- ամենաբարձր գրունտային արագացումների մակարդակ, *բ*,
- ինժեներաերկրաբանական պայմանների բարդության աստիճան:

Նշված գործակիցները ազդում են գրունտի նախապատրաստական աշխատանքների, կառույցների կոնստրուկտիվ, ծավալատարածական լուծումների, շինարարական նյութերի և կառուցման տեխնոլոգիաների ընտրության վրա և այլն: Տարածքների ուսումնասիրության ժամանակ ներկայացվում են հողերի յուրահատկությունները իրենց համար հատուկ բարելավման աշխատանքներով, որոնք հարկավոր է իրականացնել տարածքը շինարարության համար օգտագործելու նպատակով, ինչպես նաև համապատասխանաբար ֆինանսական ծախսերը:

Անտեսելով մատչելի բնակարանաշինության համար անօգտագործելի տարածքները՝ նկ. 2-ում ներկայացված են, փաստացի օգտագործման մակերեսներն ըստ վարչական շրջանների, որտեղ հաշվի են առնված հողատարածքների պիտանելիության կարգը, գոյություն ունեցող կառուցապատումը և այդ նպատակով տարածքների օգտագործման հնարավորությունը: Առանձնացված տարածքներն իրենց հերթին նույնպես տարանջատվում են ըստ բարենպաստ երկրաբանական պայմանների, ճանապարհային ցանցերի, հաղորդակցական համակարգերի առկայության և հողերի գնային կարգերի: Ներկայացված պայմանները թույլ են տալիս դասակարգել մակերեսներն ըստ օգտագործման նպատակահարմարության:

Գրունտի բարելավումը, ճանապարհային ցանցերի և հաղորդակցական համակարգերի զարգացումը բերում է տվյալ տարածքների ինքնարժեքի բարձրացմանը: Հաշվի առնելով այն փաստը, որ առաջնային նպատակը մատչելի բնակարանաշինության մեջ ցածր գնային արժեքով բնակարանների կառուցումն է, նշված խնդիրներով հողատարածքները պետք է օգտագործել միայն բարենպաստ մակերեսների բացակայության դեպքում:



Նկ. 2. Երևան քաղաքի փաստացի օգտագործման տարածքի մակերեսների գրաֆիկը

Գրունտի ամրացման աշխատանքների ընդհանուր արժեքը և հիմքի պաշտպանումը գրունտային ջրերից հաշվարկվում են անհատապես, որոնք կախված են աշխատանքների ծավալից և շինարարական նյութերի ծախսից [3]:

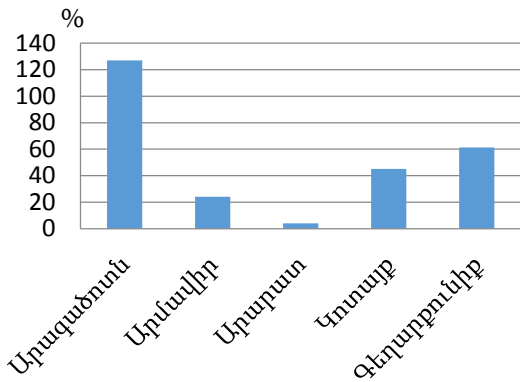
Ըստ Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տվյալների Երևան քաղաքի ընդհանուր տարածքը բաժանված է 5 գնային գոտիների [4].

- 1 գոտի - 25846200 *դրամ/հա*,
- 2 գոտի - 19815420 *դրամ/հա*,
- 3 գոտի - 14646180 *դրամ/հա*,
- 4 գոտի - 8615400 *դրամ/հա*,
- 5 գոտի - 3446160 *դրամ/հա*:

1 հա գինը հինգերորդ գոտում 2,5 անգամ ավելի մատչելի է չորրորդ գոտում գտնվող տարածքից և 7,5 անգամ՝ առաջին գոտում գտնվող տարածքից: Այսպիսով, մատչելի բնակելի շենքերի կառուցումը հարկավոր է սկսել հինգերորդ գոտում գտնվող հողատարածքներից:

Հողատարածքների արժեքի վրա ազդում են նաև հետևյալ գործոնները.

- սոցիալ-ժողովրդագրական և դեմոգրաֆիկ բնութագրերը,
- ընդհանուր տնտեսական իրավիճակը,
- իրավական կարգավորումը և գոյություն ունեցող հարկման համակարգերը,
- շրջակա միջավայրի պայմանները,
- հողատարածքների ֆիզիկական և որակական բնութագրերը,
- հողատարածքի գտնվելու վայրը,
- եկամուտ, որը կարող է ձեռք բերվել հողամասի օգտագործման ընթացքում [5]:



Նկ. 1. Եռակալված տարածքներում բնակչության տեղավորման հնարավոր տոկոսը

քային եռակալված հողերնայն տարածքներն են, որոնք գտնվում են քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի շուրջ եղած հողատարածքներում և իրար հետ միացած են արտադրական, տրանսպորտային, կրթական, մշակութային սերտ կապերով [1]:

Բնակարանաշինության բաշխումը եռակալված հողերի տարածքում հարկավոր է իրականացնել ըստ տոկոսային արժեքների, որոնք բերված են նկ. 1-ում: Այդ հողատարածքների ինքնարժեքը համեմատաբար ցածր է և այդ տեսակետից ձեռնառու է իրականացնել քաղաքի ընդլայնման ծրագրեր բնակեցման նպատակով, պահպանելով կառուցապատվող տարածքների բնական միջավայրը:

Այսպիսով, մատչելի բնակարանաշինության համար նախատեսված տարածքների ընտրության ժամանակ հարկավոր է հաշվի առնել մի շարք գործոններ, որորնցից ամեն մեկն ունի իր ազդեցությունը բնակարանի վերջնական արժեքի վրա: Կառուցապատման ընթացքում, ընտրելով ամեն փուլում նվազագույն ծախսեր պահանջող տարբերակը, հնարավոր է ստանալ ցածր արժեք ունեցող ապրելավայր կարիքավոր մարդկանց համար:

**КОНЦЕПЦИЯ ВЫБОРА ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО
ЖИЛЬЯ В ГОРОДЕ ЕРЕВАНЕ**

Л.К. Егиян

Национальный университет архитектуры и строительства Армении

Ключевые слова: архитектура, жилые здания, градостроительство, выбор земельного участка.

Представлена концепция выбора земельных участков для жилищного строительства. Классифицируются территории г. Еревана по степени доступности, что выявляется результатом изучения тематических карт города и выявления наиболее существенных факторов. Приводятся факторы, определяющие степень доступности земли, ценовую градацию территорий, позволяющие определить очередность использования участков для строительства, а также площади фактически используемых земельных участков в г.Ереване и процентная дифференциация расположенных вокруг города территорий агломераций города, в зависимости от возможности размещения жителей.

**THE CONCEPT OF THE TERRITORIES' SELECTION FOR THE CONSTRUCTION OF AFFORDABLE
HOUSING IN YEREVAN CITY**

L.K. Yeghiyan

National University of Architecture and Construction of Armenia

Keywords: architecture, residential buildings, urban construction, land selection

The process of the territories' selection for the housing construction is presented. The territories of Yerevan city are classified by their affordability revealed after the studies of the thematic maps of the city and identification of the most significant factors. The factors that determine the territories' accessibility and price categorization of territories, allowing to decide the sequence of lands' utilization for construction are also presented, as well as the surfaces of lands actually available to use in Yerevan city and the percentage differentiation of the surrounding urban agglomerations areas depending on the possibility of the residents' allocation are given.

ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ

1. <https://hy.wikipedia.org/wiki/>
2. Арутюнян В.М., Оганесян К.Л. – Архитектура советской Армении. – 1955. – 17с.
3. <http://www.sdt-group.ru/category/name/injectirovanie-grunta>
4. <http://www.cadastre.am/>
5. <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/61.htm>

Ներկայացվել է՝ 23.11.2017 թ.
Ընդունվել է տպագրության՝ 18.12.2017 թ.