

Հավելված
ՀՀ կառավարության 2011 թ.
դեկտեմբերի 15-ի նիստի N 49
արձանագրային որոշման

ԵՐԵՎԱՆ՝ ՔԱՂԱՔՈՒՄ ԱՎՏՈՃԱՆԱՊԱՐՀ ԿԱՌՈՒՑԵԼՈՒ
ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳԻՐ

ՀՀ կառավարության 30.06.2011 թ. թիվ 967-Ն որոշմամբ նախատեսված է ապամոնտաժել <<Հարավկովկասյան երկաթուղի>> ՓԲԸ-ին պատկանող Արաբկիր-Քանաքեռ վազուրդի 8 կմ 6 պիկետ + 25 մ-ից մինչև 13 կմ պիկետ 1 ներառյալ 4475 մ երկարության երկաթուղային գիծը՝ այդ հատվածում ճանապարհի կառուցելու նպատակով:

<<Երևաննախագիծ>> ՓԲԸ-ի կողմից կազմվել է ճանապարհի նախագիծ, որի առաջին փուլը՝ մոտ 2,5 կմ երկարությամբ, Կ.Ուլինեցու փողոցը կապում է Ռուբինյանց փողոցին, բեռնաթափելով Դ.Անհաղթ, Ռուբինյանց փողոցների, Ռուբինյանց-Պ.Սևակ փողոցների խաչմերուկի երթևեկությունը, ապահովում է մոտեցում այդ ճանապարհին կից նախկինում վաճառված հողամասերի համար, հետագայում հաջորդ փուլերով, ճանապարհը հասնելու է մինչև Ազատության պողոտա, Հ.Քոչար փողոց և Կոմիտաս պողոտա, ինչպես նաև ճանապարհային հանգույց ուցեանցներով, որը 1-ին փուլում կառուցված ճանապարհահատվածը Ռուբինյանց փողոցի վերջնամասում կկապի դեպի Նոր Նորք և Ավան վարչական շրջաններ տանող ճանապարհների հետ (ավելի մանրամասն տես <<Երևաննախագիծ>> ՓԲԸ կողմից կազմված նախագծի բացատրագիրը): Արդյունքում ճանապարհի կառուցումից հետո նրան կից առաջանում են որոշակի ազատ հողատարածքներ՝ շուրջ 1.4 հա մակերեսով, որոնք կարող են հետաքրքրություն ներկայացնել բնակելի տներ, ինչպես նաև հասարակական նշանակության օբյեկտներ կառուցելու նպատակով:

Այդ կապակցությամբ ՀՀ Երևանի քաղաքապետարանին ներդրումային ծրագիր է ներկայացրել <<Դորոժնիկ>> ՍՊԸ, որի հիման վրա առաջարկվում է հետևյալը.

1. <<Դորոժնիկ>> ՍՊԸ-ն սեփական ուժերով և միջոցներով իրականացնում է ճանապարհի 1-ին փուլի՝ շուրջ 2,5 կմ երկարությամբ, Կ.Ուլինեցու փողոցից մինչև Ռուբինյանց փողոց (առանց ուղեանցների և ճանապարհային հանգույցների) հատվածի շինարարությունը, ինչպես նաև վճարում այդ փուլի նախագծանախահաշվային փաստաթղթերի կազմման, տեխնիկական և հեղինակային հսկողության ծառայությունների արժեքները (ըստ <<Երևաննախագիծ>> ՓԲԸ նախնական հաշվարկների այն կազմում է շուրջ 850.0 մլն ՀՀ դրամ), ինչպես նաև տեղափոխում հողամասերի միջով անցնող 320 մմ տրամագծով գազատար խողովակը:

2. 1-ին կետում նշված աշխատանքների իրականացման և ծառայությունների դիմաց Երևանի քաղաքապետարանը ընկերությանը ուղղակի վաճառքի ձևով հատկացնում է նշված ճանապարհին կից առաջացող շուրջ 1.4 հա մակերեսով հողատարածքը, որի 1քմ-ի շուկայական միջին գինը, համաձայն ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքի, կազմում է մոտ 40,000

«Հ դրամ, կամ ամբողջ հողամասինը՝ շուրջ 560.0 մլն. «Հ դրամ: Այսինքն ընկերությունը պատրաստակամ է ճանապարհի 1-ին փուլի 850.0 մլն դրամ նախահաշվային արժեք ունեցող շուրջ 2,5 կմ երկարությամբ, Կ.Ուլենցու փողոցից մինչև Ռուբինյանց փողոց (առանց ուղեանցերի և ճանապարհային հանգույցների) հատվածի շինարարությունը իրականացնել 560.0 մլն «Հ դրամով:

3. Արդյունքում, իհարկե որոշակի ռիսկ վերցնելով ընկերության վրա, վերջինս ձեռք է բերում 1.4 հա հողատարածք (ճանապարհի շինարարության ավարտից հետո նշված հողատարածքների գինը կարող է աճել), որի սահմաններում կարող է իրականացնել հետևյալ ծրագիրը.

Կառուցել բնակելի առանձնատնային (2-3 հարկանի) թաղամաս, իր հասարակական նշանակության շինություններով: Ըստ ընկերության նախնական հաշվարկների տարածքում կարող է տեղակայվել 15-20 2-3 հարկանի առանձնատներ, ինչպես նաև դրանց սպասարկման համար անհրաժեշտ 5-7 միավոր հասարակական նշանակության շինություններ: Այս ամենի արդյունքում, 2-3 տարվա ընթացքում քաղաքը կունենա մոտ 4000 քմ բնակելի տարածք և մոտ 600-1000 քմ հասարակական նշանակության շինություններ: Դրանց շինարարության արժեքը, ըստ մոտավոր հաշվարկների կկազմի շուրջ 1,000.0 մլն «Հ դրամ: Այս գումարի ներդրումը ընկերությունը կարող է իրականացնել.

- սեփական ուժերով վարկային միջոցներ ներ•րավելու արդյունքում;
- այլ ներդրողների գումարներ ներգրավելու միջոցով;
- հողատարածքների որոշակի մասը վաճառելուց առաջացած միջոցներով, պայմանով, որ գնորդը իրականացնի ծրագրով նախատեսված կառուցապատումը:

Կառուցված բնակելի տների, հասարակական նշանակության շինությունների և հողամասերի վաճառքից ընկերությունը կունենա շուրջ 1,000.0-1,200.0 մլն դրամի լրացուցիչ հասույթ, որը կկոմպենսացնի և ճանապարհի 1-ին փուլի շինարարության նախահաշվային և պայմանագրային արժեքների տարբերությունը, և ներգրավված վարկային դրամական միջոցների սպասարկման գումարները, և արդյունքում ընկերությունը ամբողջ ծրագրից կարող է շահույթով դուրս գալ: Այստեղ ամենամեծ ռիսկը կառուցված շինությունների գների էժանացումն է այսօրվա շուկայական գներից, կամ վաճառքի ձգձգումը:

4. Ծրագիրը լիակատար իրականացնելու համար անհրաժեշտ է Ծրագրի իրականացումը կարգավորող իրավական ակտերում նախատեսել հետևյալ պայմանները.

4.1. Անհրաժեշտության դեպքում փոփոխել Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծով նախատեսված հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը:

4.2. Քաղաքապետարանի կողմից հողամասերի ուղղակի վաճառքի պայմանագիրը կնքելուց հետո (տարածամկետ վճարման պայմանով) անհրաժեշտ է, որ դրանց պետական գրանցումը իրականացվի առաջարկվող առանձին հողակտորների տեսքով (200-3000քմ մակերեսներով), որից հետո քաղաքապետարանը տրամադրում է նաև այդ հողամասերի կառուցապատման ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքները, ինչպես նաև աջակցում է կոմունիկացիոն գծերի թույլտվությունների ձեռքբերման և փասթաթղթավորման հարցերում:

4.3. Ճանապարհի 1-ին փուլի շինարարության ավարտման ժամկետ սահմանել 2012թ. հոկտեմբեր ամիսը: Վերջինս իրականացնելու համար անհրաժեշտություն կլինի հողամասերի որոշակի մասը ազատել սահմանափակումներից՝ կատարված աշխատանքների ծավալներին համամասնորեն: Առաջարկվում է այն իրականացնել 3 փուլով՝

4.3.1. Շին. աշխատանքների ծավալի 30%-ը իրականացվելուց հետո սահմանափակումներից ազատվում է հողամասի 20%-ը;

4.3.2. Եվս 40%-ի աշխատանքի ծավալ կատարելուց հետո, սահմանափակումներից ազատվում է հողամասի ևս 30%-ը;

4.3.3. Հողամասի մնացած 50%-ը սահմանափակումներից ազատվում է շին. աշխատանքները ամբողջությամբ ավարտելուց հետո: