

«ԿԱՍԿԱԴ ՄՇԱԿՈՒԹԱՅԻՆ ՀԱՆԳՈՒՅՑ» ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱԿԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ
ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳԻՐ

I. Ծրագրի նկարագրությունը

Սույն ներդրումային ծրագիրը (այսուհետ՝ ծրագիր) միտված է Երևանի քաղաքապետի 15.01.2025 թվականի N 123-Ա որոշմամբ մրցույթի դրված՝ «Կասկադ մշակութային հանգույց» ճարտարապետական նախագծի իրագործմանը, որի արդյունքում կվերակառուցվի «Կասկադ» համալիրը՝ ապահովելով համալիրի ամբողջականությունը և կապը Հաղթանակի 50-ամյակի հուշարձանի հետ:

Ծրագրի իրագործման արդյունքում կկառուցվի «Կասկադ» համալիրի անավարտ հատվածը, կբարեկարգվի և կկանաչապատվի համալիրում ներառված և դրան հարող շուրջ 40 000 քմ մակերեսով հողատարածքը՝ արդյունքում կյանքի կոչելով քաղաքի հյուսիսային և կենտրոնական հատվածները միմյանց կապելու Ալեքսանդր Թամանյանի ճարտարապետական մտահղացումը: Ծրագրի իրագործմամբ մեկտեղվելու են մշակութային, արվեստակենտրոն համալիրը և բազմաֆունկցիոնալ բնակելի թաղամասը՝ ստեղծելով դինամիկ քաղաքային միջավայր, որն էլ ձևավորելու է մշակութային և սոցիալական էկոհամակարգ՝ նպաստելով մի կողմից՝ քաղաքացիների կյանքի որակի բարելավմանը, մյուս կողմից՝ պետության համար տնտեսական խթանների ավելացմանը:

Ծրագրով նախատեսվում է կառուցապատել ընդհանուր շուրջ 202,633 քմ¹ մակերեսով տարածք, որից 33,953 քմ մակերեսով տարածքում՝ Ա1 գոտում կառուցվելու են շենք-շինություններ, որոնք սեփականության իրավունքով պատկանելու են

¹ Փաստաթղթում նշված բոլոր տվյալները վերցված են Երևան համայնքի կողմից հայտարարված մրցույթին կցված էսքիզից, ուստի դրանք կարող են փոփոխվել վերջնական նախագծում, որը պետք է մշակվի ճարտարապետների կողմից

Երևան համայնքին: Երևան համայնքին պատկանող հողատարածքում՝ կառուցապատման իրավունքի շրջանակներում կառուցվելու է ընդհանուր 20 միլիարդ 46 միլիոն դրամ ներդրումային արժեքով «Կասկադ մշակութային հանգույց» համալիրը: Համալիրը բաղկացած է լինելու համերգասրահից, ժամանակակից արվեստի թանգարանից, ցուցասրահներից, պատկերասրահներից, արվեստանոցներից, աշխատավայրերից, ժամանցի կենտրոններից, ռեստորաններից և սրճարաններից, ինչպես նաև շուրջ 12,010 քմ մակերեսով ստորգետնյա ավտոկայանատեղիից (նախատեսված 400 մեքենայի համար): «Կասկադ մշակութային հանգույց» համալիրում կառուցվող շենք-շինություններն ունենալու են տեխնիկական հագեցվածություն, ներքին և արտաքին յուրօրինակ հարդարանք, բազմաֆունկցիոնալ ենթակառուցվածքներ և հարմարեցված են լինելու սահմանափակ հնարավորություններ ունեցող անձանց և երեխաների համար: «Կասկադ մշակութային հանգույց» համալիրը կառուցապատվելու է Ընկերության կողմից՝ կառուցապատման իրավունքի հիման վրա, որից հետո ամբողջ համալիրն անցնելու է Երևան համայնքի սեփականությանը, ներառյալ՝ ավտոկայանատեղին:

Ծրագրի արդյունքում Երևան համայնքին պատկանող շուրջ 20,000 քմ մակերես դատարկ լանդշաֆտային հողատարածքը² առանց դրա նկատմամբ որևէ իրավունքի պահպանման, բարեկարգվելու և կանաչապատվելու է՝ արդյունքում Երևան համայնքին է փոխանցվելու կայուն կանաչապատ գոտի՝ որպես նոր էկոլոգիական ռեսուրս:

Ծրագրով նախատեսվում է կառուցել բնակելի բազմաֆունկցիոնալ համալիր (Բ1, Բ2 և Բ3 գոտիներ) 125,000 քմ հողատարածքի վրա, որն ունենալու է յուրահատուկ ճարտարապետական ոճ, որը համահունչ կլինի մշակութային հանգույց համալիրի ճարտարապետական տեսքին և կստեղծի ներդաշնակ, ամբողջական համալիր՝ մեկտեղելով մշակութային, ժամանցի և բնակելի վայրերը:

² Հողատարածքը ներառված չէ էսքիզում և չի հանդիսանում ծրագրի իրականացման գոտի: Հողատարածքի տեղադիրքը ներկայացված է քաղաքաշինական հայեցակարգում:

Ծրագրի արդյունքում նախատեսվում է կառուցապատել Բ3 գոտին՝ ճարտարապետական նախագծի ամբողջականությունն ու միասնականությունն ապահովելու համար, որի արդյունքը կլինի Երևանի կենտրոնում մեկ միասնական համալիրի առկայություն՝ յուրօրինակ ոճով և կանաչապատ ցանցով:

II. Ծրագրի նպատակները

- Քաղաքային բարձրորակ, կայուն ենթակառուցվածքի ստեղծում, որի արդյունքում հիմնովին կվերականգնվի և ավարտուն տեսքի կհասցվի «Կասկադ» համալիրը,
- Ժամանակակից մշակութային կենտրոնի հիմնում,
- Նպաստել աշխատատեղերի ստեղծմանը, ներդրումների ներգրավմանը, շինարարական և հարակից ոլորտների ակտիվացմանը,
- Տեղական արտադրանքի օգտագործում, ներառյալ՝ Հայաստանի Հանրապետությունում արտադրվող ապրանքների գնում, ինչպես նաև ՀՀ-ում մատուցվող ծառայությունների ձեռքբերում,
- Շինարարական ընկերությունների, ներառյալ՝ ոչ ռեզիդենտ ընկերությունների ներգրավում, որոնք ունեն միջազգային հաջողած փորձ և փորձառություն ինչպես քաղաքաշինական ծրագրերի իրականացման, այնպես էլ շինարարական աշխատանքների կատարման ոլորտում՝ լավագույն արդյունքն ապահովելու նպատակով,
- Կանաչապատ տարածքների ընդլայնում:

III. Ծրագրի առավելությունները

Ծրագրի ավարտին Երևան համայնքը կունենա «Կասկադ» համալիրն ամբողջապես ավարտին հասցված՝ ընդհանուր 20 միլիարդ 46 միլիոն դրամ ներդրումային արժեքով մշակութային գոտի: «Կասկադ մշակութային հանգույց» համալիրը հնարավորություն է տալու զարգացնել արտագնա և ներգնա տուրիզմը, իսկ հասարակական նշանակության օբյեկտների առկայությունը Երևան համայնքի

համար ստեղծելու է նոր հնարավորություններ ձեռնարկատիրական գործունեության տարբեր ուղղություններ իրականացնելու համատեքստում՝ արդյունքում նոր ներդրումներ, լրացուցիչ հարկեր և տուրքեր ներգրավելու հաշվառմամբ:

Ծրագրի ընթացքում ստեղծվելու են շուրջ 800-1200 աշխատատեղեր շինարարական աշխատանքների ընթացքում և շուրջ 350-500 մշտական աշխատատեղեր: Ծրագրի իրագործմանը ներգրավվելու են ՀՀ ռեզիդենտ և ոչ ռեզիդենտ շինարարական կազմակերպություններ, հմուտ և փորձառու մասնագետներ, փորձագետներ, իսկ ճարտարապետական ծառայությունները պատվիրվելու են ֆրանսիական WILMOTTE & Associés («Վիլմոթ Է Ասոսիէ») ընկերությանը՝ սույնով ապահովելով ծրագրի վերջնարդյունքի որակն ու համապատասխանությունը միջազգային բարձր չափանիշներին՝ կայունության և երկարակեցության առանցքային սկզբունքների հաշվառմամբ:

Հարկերն ու տեղական տուրքերն ավելանալու են ոչ միայն մշակութային և հասարակական օբյեկտների շահագործման, այլ նաև բնակելի բազմաֆունկցիոնալ համալիրների կառուցման և շահագործման արդյունքում:

Ծրագիրն իրատեսական է նաև նոր ներդրումներ ներգրավելու տեսանկյունից՝ հաշվի առնելով ծրագրի մասշտաբայնությունն ու առանձնահատկությունները:

Ծրագրի արդյունքում Երևան քաղաքն ունենալու է ընդհանուր շուրջ 55,690 քմ մակերեսով ավտոկայանատեղի, շուրջ 40,000 քմ մակերեսով կայուն կանաչապատ գոտի (որից 20,000 քմ տարածքը ներառված չէ նախագծում, սակայն Ընկերության կողմից առաջարկվում է իրականացնել որպես լրացուցիչ բարեկարգում), ճանապարհ դեպի Մատենադարան, ենթակառուցվածքներ ծրագրի ամբողջ տարածքի և հարակից տարածքի համար:

Կոնսորցիումը (որի անունից հանդես է գալիս Ընկերությունը) բաղկացած է ընկերություններից, որոնք ունեն միջազգային փորձառություն բիզնեսի տարբեր ոլորտներում և համագործակցության հաջողաժ փորձ պետությունների (կառավարությունների) հետ հարաբերություններում, իսկ վերջիններիս մասնակիցները (բաժնետերերը)՝ գործարար միջազգային կապեր և համբավ, ներառյալ՝ միջազգային շուկայում ներդրողների հետ համագործակցության փորձ: Ուստի, Կոնսորցիումի

կողմից ծրագրի իրագործումը կնպաստի միջազգային փորձառության ներդրման և գործարար նոր փոխհարաբերությունների ստեղծմանը:

Կոնսորցիում ընկերությունները փոխկապակցված են ՀՀ-ում գործող՝ ապրանքներ արտադրող, ծառայություններ մատուցող ընկերությունների հետ՝ դրանցում նույն անձանց մասնակցության ուժով, ուստի ծրագրի իրագործման արդյունքում կհամախմբվի այդ ընկերությունների ներուժը՝ ծրագիրը լավագույն կերպով իրագործելու տեսլականը կյանքի կոչելու միտումով:

IV. Տեխնիկատնտեսական ցուցանիշներն ու հիմնավորումները

Նախատեսվող ներդրումներ

<i>Կառուցապատման աշխատանքների նկարագրություն</i>	<i>Առաջարկվող ներդրում (դրամ)</i>	<i>Ընդհանուր U^2</i>	<i>U^2-ի արժեք (դրամ), 1 ԱՄՆ=390 դրամ</i>
--	---	---------------------------------------	--

Ա 1 Գոտի

Թանգարանի կառուցապատման աշխատանքներ	8,589,750,000	8,810	975,000
Համերգասրահ	1,550,250,000	1,590	975,000
Ռեստորան/Սրճարանային գոտիներ	2,388,750,000	2,450	975,000
Գրասենյակներ	351,000,000	360	975,000
Արվեստանոցային տարածքներ	906,750,000	1,550	585,000
Կենտրոնական փողոց	2,959,125,000	3,035	975,000
Տեխնիկական և լոգիստիկ տարածքներ	647,088,000	4,148	156,000
Ավտոկայանատեղի	1,873,560,000	12,010	156,000
Կանաչապատ տարածք	780,000,000	20,000	39,000
Ընդհանուր ներդրում Ա1 գոտի	20,046,273,000		

Բ Գոտի (ներդրումային չափում ներառված չէ Բ3 գոտու տարածքի՝ հանրության գերակա շահի ճանաչման արդյունքում գույքի (գույքերի) սեփականատերերին տրվող փոխհատուցման գումարը³)

Բնակելի տարածքներ (Բ-1, Բ-2, Բ-3)	39,000,000,000	125,000	312,000
Ավտոկայանատեղի	6,814,080,000	43,680	156,000
Ճարտարապետական նախագիծ	1,950,000,000	—	—
Կանաչապատ տարածքներ	780,000,000	20,000 մ ²	39,000
Ընդհանուր ներդրում Բ գոտի	48,544,080,000	—	—
Ընդհանուր ներդրում Ա1 և Բ գոտիների համար	68,590,353,000		

Ֆինանսական ցուցանիշներ

Շուկայի ուսումնասիրություն	Ներդրման չափ	Եկամտի հոսքեր	Ֆինանսավորման աղբյուրներ
- Անշարժ գույքի պահանջարկ՝ Պրեմիում դասի բնակելի և հասարակական նշանակության օբյեկտների նկատմամբ աճող հետաքրքրություն	Նախատեսվող ներդրումներ՝ - 20 միլիարդ 46 միլիոն դրամ Ա1 գոտում մասով և - շուրջ 48 միլիարդ 500 միլիոն դրամ Բ գոտու մասով	Բնակելի, առևտրային (հասարակական նշանակության օբյեկտներ) տարածքների վաճառք, վարձակալություն	- Կոնսորցիում ընկերությունների մասնակիցների (բաժնետերեր) կողմից իրականացվող ուղղակի ներդրումներ
- Զբոսաշրջության ներուժ՝ «Կասկադն» ունի մշակութային և զբոսաշրջային գրավչություն		Նախատեսվող վաճառքի գին՝ - բնակելի հատվածում՝ 1 քմ՝ 4,000 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ,	- Բանկային, ֆինանսական կառույցներից ներգրավվող միջոցներ

³ Այս մասով հաշվարկ և գումարի չափ կներկայացվի, երբ Բ3 գոտում հանրության գերակա շահի որոշման հիմքով հստակեցվի օտարվող տարածքի չափը և այլ տեղեկատվություն, որը չի կարող հավաքագրվել այս փուլում

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Մրցակցային տեղադիրք՝ «Կասկադ» համալիրը միակն է իր տեսակով, որը գտնվում է Երևանի կենտրոնում - Իրավական համապատասխանություն՝ ծրագրի իրագործումը չունի իրավական խոչընդոտներ | <ul style="list-style-type: none"> - հասարակական նշանակության տարածքում՝ 1 քմ՝ 6,000-12,000 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ, - մեկ մեքենայի ավտոկայանատեղի՝ 20,000 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ, | <ul style="list-style-type: none"> - Կոնսորցիում ընկերությունների մասնակիցների մասնակցությամբ փոխկապակցված ընկերությունների ներուժի, արտադրանքի, ծառայությունների ներգրավում |
|---|---|---|

Հիմնական ծախսեր՝

- Նախագծի պատվեր,
- Ա1 գոտու գույքերի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքի ձեռքբերում, ներառյալ՝ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման համար սահմանված վճարներ, քաղաքաշինական փաստաթղթերի ձեռքբերում,
- Բ1 և Բ2 գոտում գտնվող գույքերի ձեռքբերում՝ սեփականության իրավունքով, Բ1 և Բ2 գոտու քաղաքաշինական փաստաթղթերի ձեռքբերում,
- Բ3 գոտում գտնվող գույքերի ձեռքբերում՝ գոտու նկատմամբ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին ՀՀ կառավարության համապատասխան որոշման հիմքով, ներառյալ՝ գույքերի սեփականատերերին տրվող փոխհատուցումներ, ինչպես նաև ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված այլ վճարային պարտավորություններ, քաղաքաշինական փաստաթղթերի ձեռքբերում,
- Երևանի քաղաքապետի 15.01.2025 թ. N 123-Ա որոշման Հավելված 5-ով սահմանված վճարներ, ներառյալ քաղաքապետարանի անունով նոտարի դեպոզիտ հաշիվ վճարվող գումար,
- Աշխատավարձեր,
- Ենթակառուցվածքների ստեղծում,

- Կառուցապատում, շինարարական աշխատանքների կատարում,
- Արտակարգ իրավիճակների և ռիսկերի կառավարման հատկացումներ,
- Այլ չնախատեսված ծախսեր:

Տեխնիկական ցուցանիշներ

Գոտիների ընդհանուր նկարագրություն

Գոտի Ա-1

- ընդհանուր կառուցապատման մակերես՝ 33,953 քմ
- վերգետնյա կառուցապատման մակերես՝ 17,795 քմ

Մշակութային կառույցների բարձրությունը չի գերազանցում +1131 նիշը

Գոտի Բ

- ընդհանուր կառուցապատման մակերես՝ 168,680 քմ
- վերգետնյա կառուցապատման մակերես՝ 125,000 քմ

Բ գոտին ներառում է երեք ենթագոտիներ՝

- Բ-1 բազմաֆունկցիոնալ բնակելի թաղամաս՝ 83,900 քմ մակերեսով
- Բ-2 բազմաֆունկցիոնալ բնակելի թաղամաս՝ 17,300 քմ մակերեսով
- Բ-3 բազմաֆունկցիոնալ բնակելի թաղամաս՝ 23,800 քմ մակերեսով

Իրավական ցուցանիշներ

Նախագծով նախատեսված հողատարածքն ունի իրավական կանոնակարգվածություն՝ մասնավորապես ՀՀ օրենսդրությունը կարգավորում է նշված տարածքում հողերի ձեռքբերման եղանակներն ու կարգը, նպատակային և/կամ գործառնական նշանակության փոփոխության կարգն ու պայմանները, քաղաքաշինական փաստաթղթերի ստացման կարգն ու պայմանները, շրջակա միջավայրի վրա դրա ազդեցության գնահատման պահանջներն ու պայմանները, շինարարության անվտանգության ապահովման կարգերն ու կանոնները, ինչպես նաև հանրության գերակա շահի ճանաչմամբ հողերի ձեռքբերման կարգը, պայմաններն ու պահանջները:

V. Ռիսկերի վերլուծությունը

Ֆինանսական ռիսկեր՝ շուկայի տատանումներ, գնաճ → Մեղմացում (Mitigation)՝ ֆիքսված գնով պայմանագրեր, դիվերսիֆիկացված ֆինանսավորում

Ընթացակարգային ռիսկեր՝ թույլտվությունների, այլ փաստաթղթերի տրամադրման ուշացումներ, օրենսդրական փոփոխություններ → Մեղմացում (Mitigation)՝ վաղաժամ ծանուցումներ, դիմումներ, սերտ համագործակցություն լիազոր մարմնի հետ

Գործառնական ռիսկեր՝ շինարարության ձգձգումներ → Մեղմացում (Mitigation)՝ Ծրագրի կառավարում փորձառու կառավարչի կողմից

VI. Հիմնավորումները

Ծրագիրն ունենալու է երկարաժամկետ, ուղղակի և անուղղակի ազդեցություններ տնտեսական աճի, քաղաքաշինության զարգացման, կայունության (sustainability) համատեքստում: Ծրագիրը ստեղծելու է տնտեսական օգուտներ, ներառյալ ներդրումների ներգրավմամբ, աշխատատեղերի ստեղծմամբ, հարկերի և տեղական տուրքերի ավելացմամբ: Ծրագիրն ունենալու է երկարաժամկետ ազդեցություններ բնակարանային ֆոնդի ծավալների ավելացման, դրա արդյունքում հարկային եկամուտների աճի, ենթակառուցվածքների ավելացման, մշակութային կյանքի զարգացման և դրանից բխող դրական ազդեցությունների, զբոսաշրջության, ներդրումների ներգրավման տեսանկյունից: Ծրագրի ընդգծված առանձնահատկությունն այն է, որ ծրագրի ավարտին Երևանն ունենալու է «Կասկադ» համալիրն ամբողջական և ավարտուն տեսքով՝ մշակութային կյանքի զարգացման հեռանկարով:

VII. Ծրագրի իրագործման պլանավորումը

Ծրագիրն իրականացվելու է Ա1 և Բ1, Բ2 գոտիների միաժամանակյա կառուցապատմամբ՝ ապահովելով ծրագրի միասնականությունն ու ամբողջականությունը:

Շինարարական աշխատանքների կազմակերպման նախագիծը համաձայնեցվելու է Երևանի քաղաքապետարանի հետ՝ հիմնական նախագծի հաստատման փուլում: Փուլային բաշխվածությունը ներկայացված է քաղաքաշինական հայեցակարգ փաստաթղթով:

VIII. Համագործակցությունը

- ՀՀ կառավարության և Երևանի քաղաքապետարանի հետ, մասնավորապես Երևան համայնքին պատկանող Ա1 գոտին կառուցապատման իրավունքով ստանալու, Բ1 և Բ2 գոտիներում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերը գնելու, Բ3 գոտու նկատմամբ հանրության գերակա շահի ճանաչմամբ որպես ձեռք բերող որոշվելու, քաղաքաշինական փաստաթղթեր, թույլտվություններ ստանալու, ինչպես նաև ծրագրի արդյունավետ իրագործումն ապահովելու համատեքստում,
- Բանկային և ֆինանսական հաստատությունների հետ՝ ֆինանսական ռեսուրսներ ներգրավելու համատեքստում,
- Մատակարար, շինարարական և այլ ընկերությունների հետ՝ ծառայությունների, ապրանքների, աշխատանքների ձեռքբերման համատեքստում,
- ՀՀ քաղաքացիների և այլ շահագրգիռ անձանց հետ՝ տեղեկատվության տրամադրման և համագործակցության համատեքստում:

IX. Պետությունից ակնկալվող աջակցությունը

Ծրագրի իրագործման համար անհրաժեշտ են Պետության համապատասխան որոշումները (ինչպես նաև ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված այլ գործողությունների իրականացումը), որոնց արդյունքում կիրականացվի՝

- Ա1 գոտու հանձնում Ընկերությանը՝ կառուցապատման իրավունքով, որպեսզի Ընկերությունն ունենա նշված գոտու կառուցապատման համար անհրաժեշտ իրավական մեխանիզմներ,

▪ Համայնքային սեփականություն հանդիսացող՝ նախագծի Բ1 և Բ2 գոտիներով նախանշված հողերի օտարում Ընկերությանը՝ առուվաճառքի պայմանագրերի կնքմամբ, պայմանագրերի գինը սահմանելով գույքի (գույքերի) կադաստրային արժեքի (արժեքների) չափով, իսկ վճարման կարգը՝ տարաժամկետ վճարմամբ,

▪ Հանրության գերակա շահի ճանաչում Բ3 գոտու նկատմամբ՝ ձեռք բերող ճանաչելով Ընկերությանը, որպեսզի Ընկերությունն ունենա նշված գոտու կառուցապատման համար անհրաժեշտ իրավական մեխանիզմներ:

Ծրագրի իրագործմամբ Երևան քաղաքին կհանձնվի 20 միլիարդ 46 միլիոն դրամ ներդրումային արժեքով «Կասկադ մշակութային հանգույց» համալիրը, շուրջ 40 000 քմ կանաչապատ տարածք և զարգացած ենթակառուցվածքներ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Ա. ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ