



PROSPECT²⁴

ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳԻՐ

**ՀՀ Կոտայքի մարզի Նոր Հաճն համայնքի Նոր Գեղի
բնակավայրում**

բազմաֆունկցիոնալ բնակելի թաղամասի կառուցում

07-048-0433-0035 կադաստրային ծածկագրով 9.0088 հա հողամաս

Կազմված է ՀՀ կառավարության 17.06.2021 թ. N 987-Ն որոշման հավելվածի 1-ին կետի 7-րդ
ենթակետի շրջանակում ներկայացման նպատակով

2026 թ.

1. ԾՐԱԳՐԻ ԱՆՁՆԱԳԻՐ

Ցուցանիշ	Նկարագրություն
Տեղադիրք	ՀՀ Կոտայքի մարզ, Նոր Հաճն համայնք, Նոր Գեղի բնակավայր
Կադաստրային ծածկագիր	07-048-0433-0035
Հողամասի մակերես	9.0088 հա (90,088 քմ)
Կառուցապատող	Արա Ռազմիկի Պետրոսյան
Կառուցապատողի լիազորված ներկայացուցիչ	Վարդան Ալեքսանյան՝ 23.07.2026 թ. լիազորագրի հիման վրա
Ներկայիս նպատակային նշանակություն	Գյուղատնտեսական
Ներկայիս հողատեսք / գործառնական նշանակություն	Վարելահող
Առաջարկվող նպատակային նշանակություն	Բնակավայր
Առաջարկվող գործառնական նշանակություն	Բնակելի կառուցապատում
Նախատեսվող կառուցապատում	Միջին հարկայնության բազմաֆունկցիոնալ բնակելի թաղամաս՝ հասարակական, առևտրային/սպասարկման, սպորտային և հանգստի ենթակառուցվածքներով
Կառուցապատման մակերես	24,300 քմ (հողամասի մոտ 27%)
Վերգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերես	94,200 քմ
Ստորգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերես	48,300 քմ
Բնակելի մասի ընդհանուր մակերես	83,000 քմ
Բնակարանների հաշվարկային քանակ	Մոտ 1,600
Հաշվարկային բնակչություն	Մոտ 4,000 մարդ
Հասարակական հատվածի ընդհանուր մակերես	8,190 քմ
Ավտոկայանատեղիների քանակ	1,484 (մոտ 92.7%՝ բնակարանների քանակի նկատմամբ)
Ընդհանուր ներդրում	28.02 մլրդ դրամ (28,016,559,480.40 դրամ)՝ առանց վարկային միջոցների
Ժամանակավոր աշխատատեղեր	Յուրաքանչյուր շինարարական փուլում մոտ 200–250 մարդ

2. ԾՐԱԳՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՆՊԱՏԱԿՆԵՐ

Նախագծի ընդհանուր նկարագիրը. Նախագծով նախատեսվում է Կոտայքի մարզի Նոր Գեղի բնակավայրում ձևավորել ժամանակակից միջին հարկայնության բնակելի թաղամաս, որտեղ բնակելի կառուցապատումը համադրված կլինի առևտրի, սպասարկման, սպորտի և հանգստի ենթակառուցվածքների հետ: Նախնական հայեցակարգով թաղամասը նախատեսված է մոտ 1,600 բնակարանի և շուրջ 4,000 բնակչի համար:



Թաղամասի ընդհանուր տեսքը (վիզուալիզացիա)

Կառուցապատման հիմնական մասը կազմելու են 3–5 հարկանի շենքերը: Առանձին հատվածներում նախատեսվում են նաև 6-րդ հարկ և պենտհաուսներ: Շենքերի տարբեր դասավորություններով կձևավորվի կիսաբաց և կիսափակ բակերի համակարգ, որը կապահովի թաղամասի տարածական բազմազանությունը:

Տրանսպորտային և հետիոտնային կազմակերպում. Թաղամասի ներսում առաջնահերթությունը տրվելու է հետիոտնային շարժին և կանաչ տարածքներին՝ հնարավորինս սահմանափակելով ավտոմեքենաների երթևեկությունը: Բնակիչների հիմնական կայանատեղերը նախատեսվում են ստորգետնյա ավտոկայանատեղում: Բնակելի բլոկներից դեպի կայանատեղի կապը կապահովվի վերելակներով, իսկ հատուկ և սպասարկող տրանսպորտի մուտքը կկազմակերպվի ըստ անհրաժեշտության:



Հետիոտնային ներքին փողոց և կանաչ միջավայր (վիզուալիզացիա)

Ենթակառուցվածքներ և հանրային տարածքներ. Հասարակական փողոցի առաջին հարկերում և առանձին հանրային տարածքներում նախատեսվում են առևտրի և սպասարկման միավորներ: Դիտարկվող գործառույթների թվում են սրճարանները, ռեստորանները, լվացքատները, երեխաների զարգացման կենտրոնները և առօրյա այլ ծառայություններ:

Սպորտային գոտում նախատեսվում են երեք կորտ, լողավազան և հասարակական ու սպորտային նշանակության բլուկ: Թաղամասի ընդհանուր միջավայրը կլրացնեն հեծանվուղին, կանաչապատ հանգստի գոտիները և դեկորատիվ ջրային տարածքը:



Սպորտային գոտի՝ կորտեր



Հանգստի գոտի և դեկորատիվ ջրային տարր

Թիրախային շուկա. Նախնական թիրախային խմբերն են միջին եկամուտ ունեցող գնորդները, երիտասարդ ընտանիքները և մասնագետները, որոնք ցանկանում են բնակվել Երևանից դուրս՝ ավելի հանգիստ և կանաչ միջավայրում՝ պահպանելով կապը մայրաքաղաքի հետ: Շուկայի վերջնական

սեզմենտավորումը և պահանջարկի քանակական գնահատումը կներկայացվեն նախագծի հաջորդ փուլում:

Նախագծի ակնկալվող արդյունքները

- Մոտ 1,600 բնակարանի և շուրջ 4,000 բնակչի համար կազմակերպված բնակելի միջավայրի ձևավորում:
- Հասարակական, սպորտային և առօրյա սպասարկման ենթակառուցվածքների ինտեգրում թաղամասում:
- Հետիոտնային և կանաչ տարածքների գերակայությամբ միջավայրի ստեղծում՝ ներքին ավտոմոբիլային շարժի սահմանափակմամբ:
- Կոտայքի մարզում մասնավոր ներդրումների և շինարարական ակտիվության խթանում:
- Շինարարության ընթացքում ժամանակավոր աշխատատեղերի ստեղծում և հետագայում սպասարկման ոլորտում զբաղվածության հնարավորությունների ձևավորում:
- Գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի միասնական, ամբողջական և քաղաքաշինորեն կազմակերպված օգտագործում:

3. ԱՐՏԱԴՐԱՆՔԻ ԵՎ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԾԱՎԱԼԸ՝ ԱՌՆՎԱԶՆ 3
ՏԱՐՎԱ ԿՏՐՎԱԾՔՈՎ

Նախագծի հիմնական իրացվող գույքը բնակարաններն են, հասարակական նշանակության տարածքները և ավտոկայանատեղերը: Ներկայացված նախագծային տվյալներով՝ բնակելի հատվածի ընդհանուր մակերեսը կազմում է մոտ 83,000 քմ, հասարակական հատվածինը՝ 8,190 քմ, իսկ բնակարանների հաշվարկային քանակը՝ շուրջ 1,600:

Բնակարանների իրացումը նախատեսվում է կազմակերպել փուլերով: Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը ստանալուց հետո կմեկնարկեն նախնական ամրագրումները: Հիմնական վաճառքը նախատեսվում է սկսել ամրագրումների մեկնարկից մոտ 6–7 ամիս անց: Հետագա փուլերում գները կբարձրանան նախագծի իրականացմանը զուգընթաց:

Ժամանակահատված	Գին, ներառյալ ԱԱՀ	Վաճառքի մասնաբաժին	Բնակարանների քանակ
1-ին տարի. նախնական ամրագրումներ	330,000 դրամ/քմ	25%	400
Ամրագրումների մեկնարկից մոտ 6–7 ամիս անց մինչև 2-րդ տարի. հիմնական վաճառքի մեկնարկ	430,000 դրամ/քմ	20%	320
2–3-րդ տարիներ. վաճառքի հաջորդ փուլեր	480,000 դրամ/քմ	35%	560
3–4-րդ տարիներ. ավարտական վաճառքներ	580,000 դրամ/քմ	20%	320
Ընդամենը		100%	1600

Աղյուսակում ներկայացված մասնաբաժինները նախագծի **վաճառքի աշխատանքային սցենարն** են: Առաջին փուլի 25%-ը վերաբերում է ամրագրումներին:

- Հասարակական տարածքները նույնպես նախատեսվում է վաճառել: Դրանց համար նախնական դիտարկվում է 550,000 դրամ/քմ գին՝ բնակարանների հիմնական վաճառքի մեկնարկային գնից շուրջ 30% բարձր:
- Ավտոկայանատեղերի համար դիտարկվում է մեկ տեղի հաշվով մոտ 4 մլն դրամ գին՝ ինքնարժեքային մոտեցմամբ:

Վաճառքի ծավալներն ըստ տարիների (ներառյալ ԱԱՀ)

Ցուցանիշ	1-ին տարի	2-րդ տարի	3-րդ տարի	4-րդ տարի	Ընդամենը
Բնակելի մակերեսի վաճառք, քմ	29,050	22,825	22,825	8,300	83,000
Բնակարանների վաճառք, մլն դրամ	10,416.5	10,541.0	11,786.0	4,814.0	37,557.5
Ավտոկայանատեղերի վաճառք, մլն դրամ	2,077.6	1,632.4	1,632.4	593.6	5,936.0
Հասարակական տարածքների վաճառք, մլն դրամ	1,576.6	1,238.7	1,238.7	450.5	4,504.5
Ընդամենը վաճառք, մլն դրամ	14,070.7	13,412.1	14,657.1	5,858.1	47,998.0

Ֆինանսական մոդելի համաձայն՝ առաջին երեք տարում վաճառքի շրջանառությունը կկազմի մոտ 42.14 մլրդ դրամ (ներառյալ ԱԱՀ), իսկ 4-րդ տարում՝ ավարտական վաճառքների հաշվին, ևս 5,858.1 մլն դրամ: Ավտոկայանատեղերի և հասարակական տարածքների վաճառքը բաշխված է բնակելի մակերեսի վաճառքի տարեկան համամասնությամբ:

4. ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐԻ ԾԱՎԱԼԸ ԵՎ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ

Ուղղություն	Ինքնարժեք	Բովանդակություն
Բնակելի և հասարակական վերգետնյա շինարարություն	210,000 դրամ/քմ	Կոնստրուկտիվ, արտաքին և ներքին հիմնական շինարարական աշխատանքներ
Ստորգետնյա ավտոկայանատեղի	2,000,000 դրամ/ավտոկայանատեղի	Ստորգետնյա ավտոկայանատեղի, մուտքեր, թեքուղիներ, ինժեներական և անվտանգության համակարգեր
Ինժեներական ենթակառուցվածքներ	Շինարարության ընդհանուր արժեքի 7.5%	Ջրամատակարարում, կոյուղի/տեղային լուծում, էլեկտրամատակարարում, ենթակայան, ներքին ցանցեր
Կանաչապատում, բարեկարգում և ճանապարհներ	Շինարարության ընդհանուր արժեքի 15%	Կանաչապատում, հետիոտնային կապեր, ներքին ճանապարհներ, հեծանվուղի, հանգստի գոտիներ
Հողի նշանակության փոփոխություն և հարակից վճարներ	Պաշտոնական հիմքերով հաշվարկված կադաստրային արժեքների տարբերություն՝ 380,243,430.40 դրամ	Նպատակային/գործառնական նշանակությունների փոփոխության արդյունքում վճարման ենթակա կադաստրային արժեքների տարբերություն

Ներդրումների ընդհանուր ծավալը (ներառյալ ԱԱՀ)

Ուղղություն	Հաշվարկային հիմք	Գումար, մլն դրամ
Վերգետնյա շինարարություն (բնակելի և հասարակական)	$(83,000 + 8,190) \text{ քմ} \times 210,000 \text{ դրամ/քմ}$	19,149.9
Ստորգետնյա ավտոկայանատեղի	$1,484 \times 2,000,000 \text{ դրամ}$	2,968.0
Շինարարության ընդհանուր արժեք		22,117.9
Ինժեներական ենթակառուցվածքներ	Շինարարության արժեքի 7.5%	1,658.8
Կանաչապատում, բարեկարգում և ճանապարհներ	Շինարարության արժեքի 15%	3,317.7
Այլ ծախսեր (մարքեթինգ, վարչական, չնախատեսված)	Շինարարական ծախսերի 2%	541.9
Հողի նշանակության փոփոխություն և հարակից վճարներ	Պաշտոնական հաշվարկ՝ կադաստրային արժեքների տարբերություն	380.243
Ընդհանուր ներդրում		28,016.6

Կադաստրային արժեքների տարբերության պաշտոնական հաշվարկի հիմնավորում

07-048-0433-0035 կադաստրային ծածկագրով 9.0088 հա (90,088 քմ) հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունների փոփոխության հետ կապված վճարման ենթակա գումարը հաշվարկվում է փոփոխությունից հետո և փոփոխությունից առաջ կադաստրային արժեքների տարբերությամբ: Պաշտոնական հիմքերով տրամադրված հաշվարկում կիրառվել են հետևյալ տվյալները.

- Փոփոխությունից հետո կադաստրային արժեք՝ $90,088.00 \text{ քմ} \times 330,000.00 \text{ դրամ/քմ} \times 0.01346 = 400,152,878.40 \text{ դրամ}$:
- Գյուղատնտեսական վարելահողի կադաստրային արժեք՝ $90,088.00 \text{ քմ} \times 8.84 \text{ դրամ/քմ} \times 25.0000 = 19,909,448.00 \text{ դրամ}$:
- Վճարման ենթակա կադաստրային արժեքների տարբերություն՝ $400,152,878.40 - 19,909,448.00 = 380,243,430.40 \text{ դրամ}$:

Հետևաբար ներդրումային ծրագրում հողի նշանակության փոփոխության և հարակից վճարների հաշվարկային բաղադրիչը ընդունվում է 380,243,430.40 դրամ: Սույն ճշտմամբ ծրագրի ընդհանուր հաշվարկային ներդրումը կազմում է 28,016,559,480.40 դրամ կամ մոտ 28.02 մլրդ դրամ:

Նշում. ծրագրում ներկայացված հարկային կանխատեսումները պահպանվել են որպես գործող ֆինանսական մոդելի հաշվարկային ցուցանիշներ:

Կադաստրային արժեքների տարբերության ճշտման ազդեցությունը հարկային մոդելի վրա նպատակահարմար է վերջնական ներկայացումից առաջ վերահաշվարկել ֆինանսական հավելվածում:

Ծրագրի ընդհանուր ներդրումը կազմում է 28.02 մլրդ դրամ: Ծինարարության ինքնարժեքում ներառված է նաև աշխատավարձային ֆոնդը՝ աշխատավարձից հաշվարկվող հարկերի և պարտադիր վճարների հետ միասին:

5. ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳՐԻ ԺԱՄԱՆԱԿԱՑՈՒՅՑ

Նախագծի շինարարական աշխատանքները նախատեսվում է իրականացնել մոտ 36 ամսում՝ երեք հիմնական փուլով: Բնակարանների վաճառքը կընթանա չորս փուլով և կարող է շարունակվել շինարարության ավարտից հետո: Ամբողջական վաճառքի նախնական հորիզոնը 3–4 տարի է:

Փուլ	Ժամկետ	Հիմնական աշխատանքներ	Փուլային ներդրում
Փուլ 1	0–12 ամիս	Ծինհրապարակի նախապատրաստում, ստորգետնյա ավտոկայանատեղիի և առաջին բնակելի բլոկների հողային ու հիմքային աշխատանքներ, հիմնական ինժեներական ցանցերի կառուցման մեկնարկ	Ծինարարական բյուջեի մոտ 25% (6.91 մլրդ դրամ)
Փուլ 2	13–24 ամիս	Բնակելի և հասարակական շենքերի հիմնական կոնստրուկցիաների կառուցում, ավտոկայանատեղիի աշխատանքների շարունակություն, արտաքին պատերի, տանիքների և ինժեներական համակարգերի տեղադրում	Ծինարարական բյուջեի մոտ 45% (12.44 մլրդ դրամ)
Փուլ 3	25–36 ամիս	Շենքերի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների ավարտական աշխատանքներ, ինժեներական համակարգերի փորձարկում, բակերի, հետիոտնային ուղիների, կանաչապատման և սպորտային գոտու ձևավորում, պատրաստի հերթերի հանձնում	Ծինարարական բյուջեի մոտ 30% (8.29 մլրդ դրամ)
Ընդամենը	36 ամիս		100% (27.64 մլրդ դրամ)

Ծինարարական բյուջեն (27.64 մլրդ դրամ) ներառում է շինարարական, ինժեներական, կանաչապատման և այլ ծախսերը: Հողի նպատակային և գործառնական նշանակությունների փոփոխության արդյունքում վճարման

Ենթակա կադաստրային արժեքների տարբերությունը կազմում է 380,243,430.40 դրամ և նախատեսված է 1-ին տարում:

6. ԱՇԽԱՏԱՏԵՂԵՐԻ ՍՏԵՂԾՈՒՄ ԵՎ ՊԱՀՊԱՆՈՒՄ

Աշխատողների թվի նախնական պլանավորման համար առաջարկվում է ամենամեծ թիվը ներգրավել երկրորդ փուլում, երբ զուգահեռ կընթանան շենքերի հիմնական կոնստրուկցիաների և ինժեներական համակարգերի աշխատանքները: Երրորդ փուլում թիմի մի մասը կշարունակի ավարտական և տարածքի բարեկարգման աշխատանքները:

Փուլ / շրջան	Ժամանակավոր աշխատատեղեր	Միջին ամսական աշխատավարձ	Տարեկան աշխատավարձային ֆոնդ
Շինարարության 1-ին փուլ՝ 0–12 ամիս	200 աշխատակից	400,000 դրամ	960 մլն դրամ
Շինարարության 2-րդ փուլ՝ 13–24 ամիս	250 աշխատակից	400,000 դրամ	1.2 մլրդ դրամ
Շինարարության 3-րդ փուլ՝ 25–36 ամիս	225 աշխատակից	400,000 դրամ	1.08 մլրդ դրամ
Ընդամենը			3.24 մլրդ դրամ

Հաշվարկը ենթադրում է, որ նշված քանակով աշխատակիցները զբաղված են յուրաքանչյուր փուլի բոլոր 12 ամիսներին: **200, 250 և 225-ը միաժամանակ ներգրավված աշխատողների պլանային թվերն են ըստ փուլերի**, ոչ թե 675 տարբեր մարդկանց համար ստեղծվող աշխատատեղեր: Աշխատավարձային ֆոնդը ներկայացված է առանց հարկային և այլ պարտադիր վճարների:

7. ԻՆԺԵՆԵՐԱԿԱՆ ԵՎ ԺԱՄԱՆԱԿԱԿԻՑ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԼՈՒԾՈՒՄՆԵՐ

Նախագծով նախատեսվում են հետևյալ ինժեներական և շահագործման լուծումները.

- **Ավտոկայանում և տեղաշարժ:** Բնակիչների ավտոկայանումը կկազմակերպվի ստորգետնյա ավտոկայանատեղում, որը վերելակներով կապված կլինի բնակելի բլոկների հետ: Թաղամասի ներքին տարածքում կսահմանափակվի սովորական ավտոտրանսպորտի շարժը՝ առաջնահերթություն տալով հետիոտնային միջավայրին:
- **Ջրամատակարարում:** Նախնական հայեցակարգով դիտարկվում է տեղային ջրամատակարարման համակարգ՝ մինչև մոտ 180 մ խորությամբ հորատանցքով, ջրի պահեստավորման ռեզերվուարներով, ֆիլտրացիայով և ջրի որակի լաբորատոր վերահսկողությամբ: Հորատանցքի վերջնական խորությունը, ջրատվությունը և ջրի որակը կհստակեցվեն հիդրոերկրաբանական ուսումնասիրությամբ: Լուծման իրականացումը կախված կլինի նաև համապատասխան թույլտվություններից:
- **Էլեկտրամատակարարում:** Նախատեսվում է առանձին տրանսֆորմատորային ենթակայան՝ թաղամասի էլեկտրամատակարարումն ապահովելու համար:
- **Տեխնիկական սպասարկում:** Կկազմակերպվի առանձնացված տնտեսական և սպասարկման գոտի՝ աղբահանության, տրանսֆորմատորային ենթակայանի և այլ տեխնիկական ծառայությունների համար:
- **Հանրային միջավայր:** Հեծանվուղին և սպորտային ենթակառուցվածքները կներառվեն թաղամասի ընդհանուր տարածքային կառուցվածքում:

8. ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ԲՅՈՒՋԵՆԵՐ ՎՃԱՐՎԵԼԻՔ ԿԱՆԽԱՏԵՍՎՈՂ ԳՈՒՄԱՐՆԵՐ

Պետական բյուջե վճարվելիք գումարները հաշվարկված են ծրագրի ֆինանսական մոդելի հիման վրա:

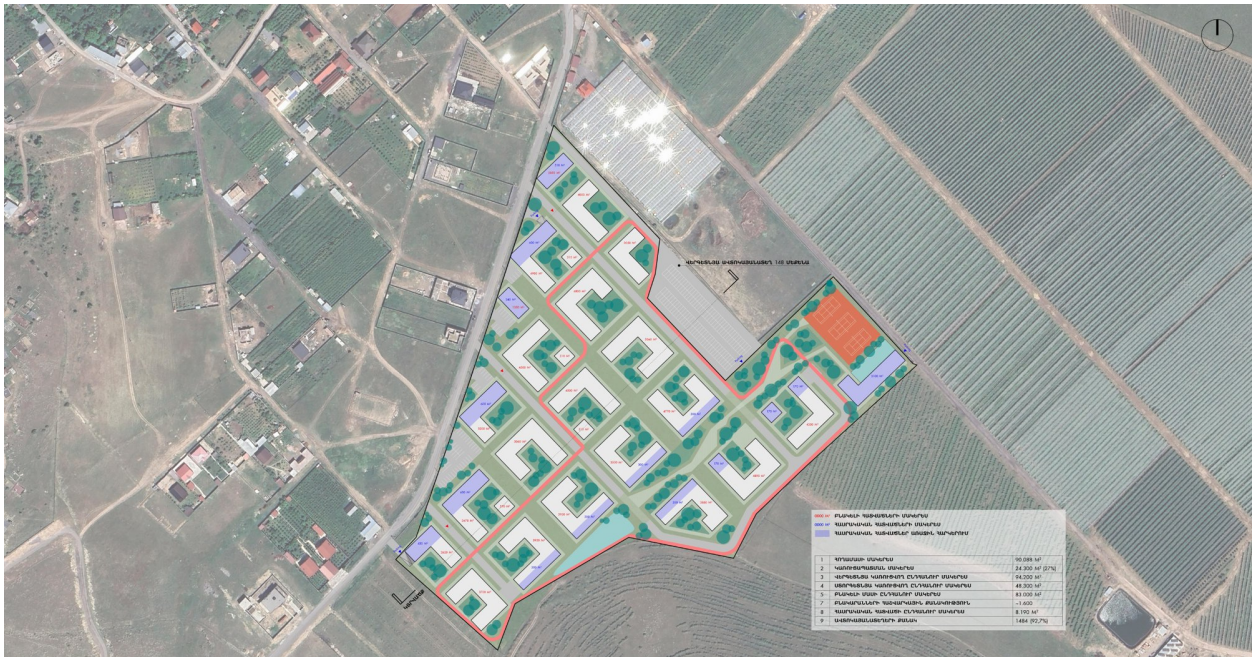
ԱԱՀ-ն հաշվարկված է հաշվանցման սկզբունքով՝ վաճառքից գոյացած ԱԱՀ (վաճառքի գնի 16.67%) հանած ծախսերից գոյացած ԱԱՀ ((ինքնարժեք – աշխատավարձ՝ ներառյալ հարկերն ու պարտադիր վճարները) × 16.67%): Շահութահարկը հաշվարկված է 18% դրույքով: Աշխատավարձից եկամտային և այլ պարտադիր վճարները հաշվարկված են զուտ աշխատավարձային ֆոնդի 38%-ի չափով և ներառված են շինարարության ինքնարժեքում: Հողի նպատակային և գործառնական նշանակությունների փոփոխության արդյունքում վճարման ենթակա կադաստրային արժեքների տարբերությունը, պաշտոնական հիմքերով կատարված հաշվարկի համաձայն, կազմում է 380,243,430.40 դրամ և ներառված է ներդրումային ծախսերում:

Վճարի տեսակ, մլն դրամ	1-ին տարի	2-րդ տարի	3-րդ տարի	3 տարվա ընդհանուր
Եկամտային և այլ պարտադիր վճարներ՝ աշխատավարձերից (38%՝ զուտ աշխատավարձի նկատմամբ)	364.8	456.0	410.4	1,231.2
ԱԱՀ (հաշվանցումից հետո)	1,414.4	438.6	1,309.4	3,162.5
Շահութահարկ (18%)	962.5	96.7	910.2	1,969.4
Պետական բյուջեի հաշվարկային մուտքեր	2,741.7	991.3	2,630.1	6,363.1

4-րդ տարում՝ ավարտական վաճառքների հաշվին, պետական բյուջե կվճարվի ևս 1,855.0 մլն դրամ (ԱԱՀ՝ 976.3 մլն, շահութահարկ՝ 878.7 մլն դրամ):

9. ՓՈՓՈԽՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՄԱԿԵՐԵՍԻ ՀԻՄՆԱՎՈՐՎԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Նշանակության փոփոխության ներկայացված հողամասի ընդհանուր մակերեսը **90,088 քմ է (9.0088 հա)**: Գլխավոր հատակագծով շենքերի զբաղեցրած մակերեսը նախատեսվում է **24,300 քմ**, կամ հողամասի մոտ **27%-ը**: Մնացած **65,788 քմ-ը՝ շուրջ 73%-ը**, նախատեսվում է թաղամասի բաց տարածքների, ներքին կապերի, կանաչապատման, տրանսպորտային և ինժեներական ենթակառուցվածքների կազմակերպման համար: Այս 73%-ը ամբողջությամբ կանաչ տարածք չէ. այն ներառում է թաղամասի շահագործման համար անհրաժեշտ տարբեր գործառնականություններ:



Գլխավոր հատակագիծ

Տարածքի միասնական կազմակերպմամբ նախատեսվում են՝

- բնակելի բլոկների միջև կիսաբաց և կիսափակ բակեր ու կանաչ գոտիներ,
- ներքին հետիոտնային կապեր և հատուկ տրանսպորտի համար անհրաժեշտ մոտեցումներ,
- ստորգետնյա ավտոկայանատեղիի մուտքեր, ելքեր և թեքուղիներ,
- հասարակական փողոց՝ առևտրի և սպասարկման տարածքների հասանելիությամբ,
- սպորտային կենտրոն, երեք կորտ, լողավազան և հարակից հանգստի տարածքներ,
- հեծանվուղի, զբոսանքի ու կանաչապատ հանգստի գոտիներ և դեկորատիվ ջրային տարր,
- ջրամատակարարման, տեղային կոյուղու, էլեկտրամատակարարման և տեխնիկական սպասարկման ենթակառուցվածքներ,
- հրշեջ, շտապօգնության և սպասարկող տրանսպորտի մուտքի հնարավորություններ:

Նախագիծը նախատեսված է որպես **մեկ միասնական բնակելի թաղամաս**, որի շենքերը, ստորգետնյա ավտոկայանատեղիներ, ճանապարհները, բաց տարածքները և ինժեներական համակարգերը գործառնականորեն փոխկապակցված են: Հողամասի միայն մի մասի նպատակային և գործառնական նշանակության փոփոխությունը կարող է հանգեցնել տարածքի հատվածների նկատմամբ տարբեր իրավական ռեժիմների կիրառման և բարդացնել միասնական գլխավոր հատակագծի իրականացումը:

Այդ պատճառով ամբողջ **9.0088 հա հողամասի** նշանակության փոփոխությունը ներկայացվում է որպես նախագծի տարածքային ամբողջականությունն ու ենթակառուցվածքների միասնական կազմակերպումն ապահովող լուծում:

10. ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԸ ՈՉ

ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՓՈԽԱԴՐՄԱՆ ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

Հողամասի ներկայիս նպատակային նշանակությունը գյուղատնտեսական է, իսկ հողատեսքը՝ վարելահող: Ծրագրի իրականացման համար նախատեսվում է նպատակային նշանակությունը փոխել բնակավայրերի, իսկ գործառնական նշանակությունը՝ բնակելի կառուցապատման: Փոփոխությունը պայմանավորված է կոնկրետ, ամբողջական նախագծով և անհրաժեշտ է բնակելի թաղամասի, հասարակական և սպորտային ենթակառուցվածքների, ստորգետնյա ավտոկայանատեղիի, ինժեներական ցանցերի և բաց տարածքների միասնական իրականացման համար:

Ծրագրի ներկայացման իրավական հիմքերից է ՀՀ կառավարության 17.06.2021 թ. N 987-Ն որոշման հավելվածի 1-ին կետի 7-րդ ենթակետը, որով գյուղատնտեսական նշանակության հողերի փոխադրումը ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի թույլատրվում է ՀՀ Էկոնոմիկայի նախարարության կողմից սահմանված կարգով հավանության արժանացած ներդրումային ծրագրերի իրականացման դեպքում: Հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունների փոփոխության քաղաքաշինական ընթացակարգերի մասով կիրառելի է նաև ՀՀ կառավարության 29.12.2011 թ. N 1920-Ն որոշումը, որով կարգավորվում են համայնքների գլխավոր հատակագծերի, համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի և բնակավայրերի տարածքների գոտևորման նախագծերի մշակման, համաձայնեցման, հաստատման և փոփոխման ընթացակարգերը:

- հողամասի համար մշակված է գլխավոր հատակագծային և ճարտարապետական կոնցեպտ՝ 24,300 քմ կառուցապատման մակերեսով
- նախատեսվում է մոտ 94,200 քմ վերգետնյա և 48,300 քմ ստորգետնյա կառուցապատում
- նախատեսվում է մոտ 83,000 քմ բնակելի հատված և մոտ 1,600 բնակարան՝ շուրջ 4,000 հաշվարկային բնակչությամբ
- նախատեսվում է 8,190 քմ հասարակական տարածք, սպորտային կենտրոն, լողավազան, կորտեր և այլ սպասարկման ենթակառուցվածքներ

- Նախատեսվում է 1,484 ավտոկայանատեղի՝ հիմնականում բնակելի միջավայրից ավտոմեքենաների շարժը առանձնացնելու տրամաբանությամբ
- շինարարության յուրաքանչյուր փուլում նախատեսվում է մոտ 200–250 ժամանակավոր աշխատատեղ
- ինժեներներկրաբանական ուսումնասիրությամբ տեղանքի պայմանները գնահատվել են բարենպաստ շինարարական աշխատանքների համար և վտանգավոր ֆիզիկաերկրաբանական երևույթներ չեն արձանագրվել

Ծրագրի ընդհանուր ներդրումը կազմում է մոտ 28.02 մլրդ դրամ, վաճառքի երեք տարվա շրջանառությունը՝ մոտ 42.14 մլրդ դրամ (ներառյալ ԱԱՀ), իսկ առաջին երեք տարում պետական բյուջեի հաշվարկային մուտքերը՝ մոտ 6.36 մլրդ դրամ:

Առաջարկվող փոփոխությունը վերաբերում է կոնկրետ 9.0088 հա հողամասին և կապված է ներկայացված ներդրումային ծրագրի իրականացման հետ: Հետևաբար նպատակային նշանակության փոփոխությունը դիտարկվում է որպես ծրագրի տարածքային, ինժեներական և քաղաքաշինական իրականացման անհրաժեշտ պայման:

11. ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԲԱՂԱՔԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆԸ ՀԱՄԱՂԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Ծրագրի տնտեսական և տարածքային ազդեցությունը դիտարկվում է մասնավոր ներդրումների, մարզային տնտեսական ակտիվության, բնակարանային կառուցապատման, ժամանակավոր և հետագա մշտական զբաղվածության, ծառայությունների զարգացման և առողջ ապրելակերպի ենթակառուցվածքների ձևավորման համատեքստում:

Քաղաքականության ուղղություն	Ծրագրի համապատասխանություն
Մարզերի համաչափ զարգացում	Խոշոր բնակելի և ենթակառուցվածքային կառուցապատում է նախատեսվում Կոտայքի մարզում Երևանից դուրս
Բնակարանային և քաղաքամերձ զարգացում	Մոտ 1,600 բնակարանով և մոտ 4,000 հաշվարկային բնակչությամբ կազմակերպված բնակելի միջավայր
Զբաղվածություն	Շինարարության յուրաքանչյուր փուլում մոտ 200–250 ժամանակավոր աշխատատեղ
Մասնավոր ներդրումներ	Մոտ 28.02 մլրդ դրամ մասնավոր ներդրում
Ծառայությունների ոլորտ	8,190 քմ հասարակական տարածքներ, ներքին առևտրային և սպասարկման ֆունկցիաներ, սպորտային և հանգստի ծառայություններ

Քաղաքականության ուղղություն	Ծրագրի համապատասխանություն
Առողջ ապրելակերպ և հանրային միջավայր	Կորտեր, լողավազան, ֆիթնեսի համար նախատեսվող տարածքներ, հեծանվուղի, զբոսանքի և կանաչ գոտիներ
Երևանի ծանրաբեռնվածության մեղմացման պոտենցիալ	Երևանի սահմաններից դուրս՝ մայրաքաղաքի հետ հասանելիությամբ բնակելի այլընտրանքի ձևավորում
Հարկային բազա	Առաջին երեք տարում պետական բյուջե մոտ 6.36 մլրդ դրամ հաշվարկային մուտքեր՝ ԱԱՀ 3,162.5 մլն, շահութահարկ 1,969.4 մլն և աշխատավարձից վճարներ 1,231.2 մլն դրամ

12. ԻՐԱՏԵՍՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԻՐԱԳՈՐԾԵԼԻՈՒԹՅՈՒՆ

- հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցված է Արա Ռազմիկի Պետրոսյանի անունով, կադաստրային ծածկագիր՝ 07-048-0433-0035
- հողամասի մակերեսը՝ 9.0088 հա, համապատասխանում է գլխավոր հատակագծի 90,088 քմ ցուցանիշին
- առկա են նախագծի գլխավոր հատակագծային և ճարտարապետական նախնական լուծումներ՝ բնակելի բլոկների, հասարակական գոտիների, ավտոկայանատեղիի և սպորտային ենթակառուցվածքի տեղաբաշխմամբ
- 2026 թ. կատարված ինժեներաերկրաբանական ուսումնասիրությամբ փորվել է 5 հորատանցք՝ ընդհանուր 50 մ խորությամբ, և տեղանքի կառուցվածքը նկարագրվել է մինչև 10 մ խորություն
- ինժեներաերկրաբանական ուսումնասիրությամբ մինչև 10 մ խորությամբ հորատումներում գրունտային ջրեր չեն հայտնաբերվել, իսկ ֆոնդային տվյալներով դրանք գտնվում են 15 մ-ից ավելի խոր հորիզոններում. այս տվյալը բնութագրում է շինարարական տեղամասի գրունտային ջրերի պայմանները և չի հանդիսանում թաղամասի խմելու ջրամատակարարման աղբյուրի գնահատում
- ջրամատակարարման համար նախնական տվյալներով դիտարկվում է մինչև մոտ 180 մ խորությամբ խորքային հորատանցք. դրա վերջնական խորությունը, դեբիտը, ջրի որակը և շահագործման հնարավորությունը պետք է հաստատվեն առանձին հիդրոերկրաբանական ուսումնասիրությամբ և համապատասխան թույլտվություններով
- կարստ, սողանք, քարաթափում, փլուզում և այլ վտանգավոր ֆիզիկաերկրաբանական երևույթներ չեն արձանագրվել
- որպես հիմնատակ առաջարկվում է 3-րդ ինժեներաերկրաբանական շերտը՝ տարբեր ապարների մանրախճային նստվածքներ, հաշվարկային դիմադրություն $R_0=3.0$ կգ/սմ²

- տեղամասը գտնվում է II սեյսմիկ գոտում $A_{max}=0.4g$ հաշվարկային առավելագույն արագացմամբ
- գրունտի սառչման առավելագույն խորությունը գնահատված է 80 սմ
- ներկայացված ինժեներաերկրաբանական հաշվետվության եզրակացությամբ պայմանները բարենպաստ են շինարարական աշխատանքների իրականացման համար
- նախագծով դիտարկվում է տեղային ջրամատակարարում խորքային հորատանցքով, ջրի ֆիլտրացիայով և պահեստավորմամբ, ինչպես նաև տեղային կոյուղու լուծում և էլեկտրամատակարարման տրանսֆորմատորային ենթակայան
- վաճառքի փուլային ռազմավարությունը և շուրջ 3 տարվա շինարարական հորիզոնը նախապես սահմանված են, իսկ դրանց ֆինանսական հաշվարկները ներկայացված են ծրագրի ֆինանսական մոդելում

Հողամասի սեփականատիրոջ կողմից Վարդան Ալեքսանյանին տրված 23.07.2026 թ. լիազորագիրը հաստատում է ներկայացուցչական գործողություններ կատարելու լիազորությունը տվյալ հողամասի վերաբերյալ:

13. ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՌԻՍԿԵՐ ԵՎ ՆՎԱԶԵՑՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐ

Ռիսկ	Գնահատական	Կառավարման միջոց
Հողի նշանակության փոփոխության և այլ թույլտվությունների ժամկետներ	Միջին	Փաստաթղթերի փուլային պատրաստում, նախագծային և տեխնիկական պայմանների ժամանակին ստացում, ժամանակացույցի պահուստ
Շինարարական արժեքների փոփոխություն	Միջին	Վերջնական նախահաշվի կազմում, գնումների փուլային կազմակերպում, բյուջետային պահուստի սահմանում
Վաճառքի պահանջարկ և գնային ռիսկ	Միջին	Փուլային ամրագրում և վաճառք, գնային աստիճանական քաղաքականություն, շուկայական պահանջարկի պարբերական ստուգում
Ջրամատակարարման աղբյուրի հզորություն և որակ	Միջին	Առանձին հիդրոերկրաբանական ուսումնասիրություն, հորատանցքի դեբիտի և ջրի որակի հաստատում, ռեգերվուարների և ֆիլտրացիայի վերջնական նախագծում
Կոյուղու համակարգ	Միջին	Տեղային կոյուղու/մաքրման վերջնական տեխնիկական լուծման և հզորության հաստատում
Էլեկտրամատակարարման հզորություն	Միջին	Տեխնիկական պայմանների ստացում և տրանսֆորմատորային ենթակայանի հզորության վերջնական հաշվարկ

Ռիսկ	Գնահատական	Կառավարման միջոց
Տրանսպորտային հասանելիություն և արտաքին ճանապարհների ծանրաբեռնվածություն	Միջին	Մուտք/ելքերի և արտաքին ճանապարհային կապերի նախագծային ճշտում, անհրաժեշտության դեպքում երթևեկության գնահատում
Շինարարության ժամկետների շեղում	Միջին	Փուլային իրականացում, թույլտվությունների և մատակարարումների ժամանակացույցի վերահսկում

14. ԿԱՏԱՐՈՂԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ (KPI)

Ցուցանիշ	Թիրախ	Ժամանակահատված / բացատրություն
Հողամասի մակերես	9,0088 հա / 90,088 քմ	Ծրագրի ամբողջ տարածք
Կառուցապատման մակերես	24,300 քմ / մոտ 27%	Գլխավոր հատակագիծ
Վերգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերես	94,200 քմ	Նախագծային ցուցանիշ
Ստորգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերես	48,300 քմ	Նախագծային ցուցանիշ
Բնակելի մասի ընդհանուր մակերես	83,000 քմ	Նախագծային ցուցանիշ
Հասարակական հատվածի ընդհանուր մակերես	8,190 քմ	Նախագծային ցուցանիշ
Բնակարանների քանակ	Մոտ 1,600	Նախագծային ցուցանիշ
Հաշվարկային բնակչություն	Մոտ 4,000 մարդ	Լիարժեք բնակեցման դեպքում
Ավտոկայանատեղիներ	1,484	Մոտ 92.7%՝ բնակարանների քանակի նկատմամբ
Շինարարության տևողություն	Մոտ 3 տարի	Ներդրումային/շինարարական փուլ
Վաճառքի փուլեր	4 փուլ	Մոտ 3–4 տարվա վաճառքի հորիզոն
Ժամանակավոր աշխատատեղեր	Մոտ 200–250 յուրաքանչյուր շինարարական փուլում	Շինարարության փուլ
Ընդհանուր կապիտալ ներդրում	Մոտ 28.02 մլրդ դրամ	Ներդրումային փուլ, առանց վարկային միջոցների
3 տարվա վաճառքի շրջանառություն	Մոտ 42.14 մլրդ դրամ (ներառյալ ԱԱՀ)	Տարի 1–3, ըստ ֆինանսական մոդելի



15. ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

07-048-0433-0035 կադաստրային ծածկագրով 9.0088 հա հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխությունը գյուղատնտեսականից բնակավայրերի, իսկ գործառնական նշանակությունը՝ վարելահողից բնակելի կառուցապատման, պայմանավորված է Նոր Գեղի բնակավայրում կոնկրետ բազմաֆունկցիոնալ բնակելի թաղամասի կառուցման ծրագրով:

Ծրագրի նախագծային հիմքով նախատեսվում է 24,300 քմ կառուցապատման մակերես, 94,200 քմ վերգետնյա և 48,300 քմ ստորգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերես, 83,000 քմ բնակելի հատված, շուրջ 1,600 բնակարան, մոտ 4,000 հաշվարկային բնակչություն, 8,190 քմ հասարակական տարածք և 1,484 ավտոկայանատեղի: Նախագիծը ներառում է նաև սպորտային, հանգստի, կանաչապատ և սպասարկման ենթակառուցվածքներ:

2026 թ. կատարված ինժեներաերկրաբանական ուսումնասիրության համաձայն՝ տեղամասի ինժեներաերկրաբանական և հիդրոերկրաբանական պայմանները գնահատվել են բարենպաստ շինարարական աշխատանքների համար, վտանգավոր ֆիզիկաերկրաբանական երևույթներ չեն արձանագրվել, իսկ նախագծման համար տրվել են հիմնատակ գրունտի և սեյսմիկ պայմանների համապատասխան ցուցանիշներ:

Շինարարությունը նախատեսվում է իրականացնել մոտ 3 տարվա ընթացքում, իսկ վաճառքը՝ փուլային՝ 4 փուլով: Շինարարության յուրաքանչյուր փուլում նախատեսվում է մոտ 200–250 ժամանակավոր աշխատատեղ: Ծրագրի ընդհանուր ներդրումը կազմում է մոտ 28.02 մլրդ դրամ առանց վարկային միջոցների ներգրավման: Վաճառքի ընդհանուր ծավալը կկազմի մոտ 48.00 մլրդ դրամ (ներառյալ ԱԱՀ), որից առաջին երեք տարում մոտ 42.14 մլրդ դրամ, իսկ առաջին երեք տարում պետական բյուջեի հաշվարկային մուտքերը՝ մոտ 6.36 մլրդ դրամ:

Փոփոխման ներկայացված ամբողջ 9.0088 հա մակերեսը հիմնավորված է բնակելի կառուցապատման, ներքին բակերի և հետիոտնային միջավայրի, ստորգետնյա ավտոկայանատեղիի, հասարակական և սպորտային ենթակառուցվածքների, ճանապարհների, ինժեներական համակարգերի, կանաչապատման և տեխնիկական սպասարկման միասնական կազմակերպման անհրաժեշտությամբ:

Վերոգրյալի հիման վրա ծրագիրը կարող է ներկայացվել ՀՀ Էկոնոմիկայի նախարարություն՝ ՀՀ կառավարության 17.06.2021 թ. N 987-Ն որոշման հավելվածի 1-ին կետի 7-րդ ենթակետի շրջանակում սահմանված կարգով հավանության արժանացնելու նպատակով: Հողամասի նպատակային և գործառնական

նշանակությունների փոփոխության քաղաքաշինական ընթացակարգերում հաշվի են առնվում նաև ՀՀ կառավարության 29.12.2011 թ. N 1920-Ն որոշմամբ սահմանված պահանջները:

ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական N 29052026-07-0137՝ կադաստրային ծածկագիր 07-048-0433-0035
- 23.07.2026 թ. լիազորագիր՝ սեփականատիրոջ լիազորված ներկայացուցչի վերաբերյալ
- 2026 թ. ինժեներաերկրաբանական ուսումնասիրությունների հաշվետվություն՝ 07-048-0433-0035 կադաստրային ծածկագրով հողամասի համար
- Գլխավոր հատակագծային և ճարտարապետական նյութեր