ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ԵՐԵՎԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ
ՆԱԽԱԳԾՄԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆ (ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱՀԱՏԱԿԱԳԾԱՅԻՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔ)

N 01/50-01-580-24 «07» «10» 2024թ.

Օբյեկտ *Բազմաֆունկցիոնալ բնակելի համալիրի կառուցման (բարձր ռիսկայնության օբյեկտ, IV կատեգորիա)*
(օբյեկտի անվանումը, կառուցում, վերակառուցում, ուժեղացում, վերականգնում, գործառնական նշանակության փոփոխություն, հակիրճ բնորոշումը, հզորությունը, ռիսկայնության աստիճանը (կատեգորիան))

Մեկ փուլով՝ «Աշխատանքային նախագիծ» կամ
երկու փուլով՝ «Նախագիծ» և «Աշխատանքային փաստաթղթեր» **նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար**
(նախագծման փուլերը և այլն)

Գտնվելու վայրը *Արաբկիր վարչական շրջան, Օրբելու փողոց հ.23 և Օրբելի եղբայրների փողոց հ.27, 29 հողամաս*
(վարչական շրջանի, փողոցի անվանումները, շենքի համարը, հողամասի ծածկագիրը)

Կառուցապատող *«ՌԵՆՇԻՆ» ՍՊ ընկերություն*
(կազմակերպության անվանումը, գտնվելու վայրը, ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը, բնակության վայրը, հեռախոսահամարը, էլեկտրոնային հասցեն)

Առաջադրանքի տրամադրման հիմքը *Կառուցապատողի հայտը, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման h.28102022-01-0076 և h.03042024-01-0098 վկայականները, ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի 28.06.2024թ. h.01/11.1/9685-2024 գրությունը, կառուցապատողի կողմից ներկայացված 27.12.2023թ. h.231227196581001 և 15.07.2024թ. h.240715232491000 անդորրագրերը, էսքիզային նախագիծը:*
(կառուցապատման նպատակով ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հողամասի տրամադրման, անշարժ գույքի փոփոխման իրավունքը հաստատող անհրաժեշտ փաստաթղթեր)

ՆԱԽԱԳԾՎՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ
(աստղանիշով (*) նշված դրույթների գրաֆիկական արտացոլումը տրամադրվում է կից ներկայացվող ամփոփ սխեմայով՝ Մ 1:500)

1. Հողամասը գտնվում է *Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, ՀՀ կառավարության 29.12.2011թ N1920-Ն որոշմամբ սահմանված կարգով՝ Օրբելու փողոց հ.23 հասցեում ամրագրված հողամասերի գործառնական նշանակությունը փոփոխվում է բնակելի կառուցապատման, Օրբելի եղբայրների փողոց հ.27, 29 հողամասի գործառնական նշանակությունը՝ բնակելի կառուցապատման, գրանցված իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն, ընդհանուր բաժնային սեփականություն, սեփականություն, կադաստրային ծածկագրերը՝ 01-003-0136-0043, 01-003-0136-0262 և 01-003-0136-0531:*
(հողամասի դիրքը քաղաքաշինական միջավայրում, դրա նպատակային և գործառնական նշանակությունը)

2. (*) Հողամասի չափերը *3.302955հա, 0.004787հա, 0.114555հա:*
(հողամասի սահմանները՝ կորդինատային նշահարմամբ, մակերեսը (հա))

3. Հողամասի առկա վիճակը *Հասարակական և օժանդակ շենք-շինություններով ծանրաբեռնված հողամաս:*
(ռելիեֆի բնութագիրը, շենքերի (այդ թվում՝ քանդման ենթակա) առկայությունը (օգտագործումը, նշանակությունը, հարկայնությունը, շինարարական նյութերը և այլն), կանաչապատումը, բարեկարգումը և այլն)

4. (*) Տրանսպորտային պայմանները *Օրբելու և Այգեձոր փողոցներ:*
(ճանապարհների առկայությունը, երկաթուղային տրանսպորտի մոտեցումները և այլն)

5. (*) Ինժեներական ցանցեր և սարքավորումներ
(ջրամատակարարման, կոյուղու, գազամատակարարման, տաք ջրի մատակարարման, էլեկտրամատակարարման, էլեկտրոնային հաղորդակցության համակարգեր) *Կից գործող ինժեներական գծեր և հաղորդակցուղիներ:*
(նախագծվող հողամասով կամ կից տարածքով անցնող ինժեներական ենթակառուցվածքները, այդ թվում՝ ստորգետնյա)

6. (*) Կից հողամասեր *Օրբելու փողոց, բնակելի, հասարակական և օժանդակ շենք-շինություններով ծանրաբեռնված հողամասեր:*
(կից հողօգտագործումների անվանումը և դրանց սահմանները՝ համաձայն ներկայացված սխեմայի)

7. Բնության հատուկ պահպանվող և (կամ) պատմամշակութային հուշարձանների տարածքներ (պահպանական գոտիներ) -------
(հուշարձանի անվանումը, կարգավիճակը և այլն)

8. (*) Հատակագծային սահմանափակումներ -------
(տեղանքում գործող արտադրական, պաշտպանվող օբյեկտների, ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքների և այլ օբյեկտների նկատմամբ սահմանափակումները, այդ թվում՝ սերվիտուտները)

ՆԱԽԱԳԾԱՅԻՆ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԸ
(աստղանիշով (*) նշված դրույթների գրաֆիկական արտացոլումը տրամադրվում է կից ներկայացվող ամփոփ սխեմայով՝ Մ 1:500)

9. Ճարտարապետահատակագծային պահանջներ
- *Մշակել բազմաֆունկցիոնալ բնակելի համալիրի կառուցման նախագիծ h.28102022-01-0076 և 03042024-01-0098 վկայականներով ամրագրված հողամասերի սահմաններում:*
- *Նախատեսվող կառուցապատման ընդհանուր մակերեսը նախատեսել մինչև 228.000քմ:*

(ելնելով ՀՀ օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներից, առկա քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի դրույթներից կամ դրանց բացակայության դեպքում՝ կազմավորված (կազմավորող) քաղաքաշինական միջավայրի պայմաններից, առաջարկություններ ճանապարհների ձևավորման, տանիքներ, արտաքին դռների, պատուհանների համամասնությունների և գունային լուծումների վերաբերյալ)

9.1. (*) օբյեկտի հեռավորությունը կարմիր գծից (մետր) -------

9.2. (*) հեռավորությունը հարևան հողակտորներից (օբյեկտներից) (մետր) *Հարակից հողամասերից, շենք-շինություններից և միմյանցից կառույցների հեռավորությունը նախատեսել գործող նորմատիվային պահանջների համաձայն:*

9.3.թույլատրելի բարձրությունը (մետր) *Թվով 5 բնակելի մասնաշենքերը նախատեսել մինչև 35, Օրբելի փողոցին հարող հասարակական մասնաշենքերը՝ մինչև 5, իսկ հողամասի հարավ արևելյան հատվածում տեղակայվածները՝ մինչև 6, ուսումնական մասնաշենքը՝ մինչև 5 վերգետնյա հարկերով: Հիմնական բնակելի հարկերի բարձրությունը նախատեսել մինչև 3.60մ: Տարածքում հնարավոր է նախատեսել միահարկ առևտրահասարակական կառույցներ: Գոյություն ունեցող /հիվանդանոցային/ մասնաշենքի բարձրությունը թողնել անփոփոխ:*

9.4. կառուցապատման խտության գործակիցը (կառույցի (կառույցների) ընդհանուր մակերեսի հարաբերությունը հողամասի մակերեսին) -------

9.5. կառուցապատման տոկոսը (կառուցապատվող (անջրանցիկ) տարածքի հարաբերությունը հողամասի մակերեսին՝ տոկոսներով) (%) *Մինչև 40%:*

9.6. կանաչապատման տոկոսը (կանաչապատ տարածքի հարաբերությունը հողամասի մակերեսին՝ տոկոսներով) (%) *40% և ավելի:*

9.7. այլ պահանջներ
- *ՀՀ կառավարության 19.03.2015թ. N596-Ն որոշման Հավելվածի N1-ի 87-րդ կետի և սույն Նախագծման թույլտվության 23-րդ կետով ամրագրված դրույթների համաձայն՝ էսքիզային նախագծի միջանկյալ համաձայնեցման փուլում անհրաժեշտ է ապահովել կառույցի եռաչափ տեսքի տեղակայումը տրարածական միջավայրում:*
- *Էսքիզային նախագծի միջանկյալ համաձայնեցման փուլում անհրաժեշտ է ներկայացնել համալիրի գիշերային լուսավորությամբ տեսքեր:*
- *Սույն թույլտվության 20-րդ կետով ամրագրված պահանջները ապահովելու նպատակով՝ շինարարական հրապարակի կազմակերպման նախագծում, պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օգտագործման պարագայում նշել դրանց մակերեսը:*
- *Նախագծով ապահովել հարակից տարածքների շահագործման նորմատիվային պահանջները:*
- *Նախագծով անհրաժեշտ է պահպանել տրարածքում առկա հիվանդանոցի շենքը, հնարավոր է վերակառուցել՝ առանց ծավալային փոփոխությունների:*
- *Թաղամասի կազմում նախատեսել ակտիվ և պասիվ հանգստի գոտիներ՝ խաղահրապարակներ, զրուցարաններ, ինչպես նաև թաղամասի սպասարկման համար անհրաժեշտ մանկական զարգացման կենտրոն և այլ՝ օժանդակ/հասարակական շինություններ:*
- *Նախագծով զերծ մնալ 01-003-0136-0262 կադաստրային ծածկագրով՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող, հողամասի փոփոխությունից:*
- *Գլխավոր հատակագիծը մշակելիս նախատեսել երկրորդական սպասարկման ճանապարհ(ներ):*
- *Հատակագծային լուծումները մշակել համաձայն պատվիրատուի առաջադրանքի՝ հաշվի առնելով նորմատիվային պահանջները:*
- *Կենտրոնացված օդափոխության համակարգ չնախատեսելու դեպքում, կառույցների արտաքին տեսքը և ճարտարապետական հորինվածքը հետագա խաթարումներից զերծ պահելու համար, նախատեսել քողարկված համակարգ՝ տեղային օդափոխիչների տեղադրման համար:*
- *Նախագծով լուծել ավտոտրանսպորտի անվտանգ ելումուտի և բացօթյա ավտոկայանման խնդիրները:*
- *Տանիքները նախատեսել կազմակերպված ջրահեռացմամբ:*
- *Նախատեսել էլեկտրամոտորների լիցքավորման կայաններ:*

10. Հողամասում գտնվող շենքերի և շինությունների քանդման կամ տեղափոխման պայմանները և աշխատանքների հերթականությունը	*Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման h.28102022-01-0076 վկայականով ամրագրված քանդման ենթակա շենք-շինությունները:*
11. Ստորգետնյա, կիսանկուղի և առաջին հարկերի տարածքների օգտագործման պայմանները	*Համաձայն պատվիրատուի առաջադրանքի, միաժամանակ՝ ապահովելով բնակարանների թվաքանակի առնվազն 70%-ից 80%-ին համապատասխան ավտոկայանատեղեր: Հնարավոր է առանձնացված մուտքերով հասարակական և օժանդակ տարածքներ:*
12. (*) Ինժեներական ցանցեր և սարքավորումներ	*Նախագծի ինժեներական մասը մշակել իրավասու կազմակերպությունների կողմից տրված տեխնիկական պայմաններին համաձայն:*
12.1. (*) ջրամատակարարում, կոյուղի, տաք ջրամատակարարում	*Կցվում է* (համաձայն մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանների)
12.2. (*) էլեկտրամատակարարում	*Կցվում է* (համաձայն մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանների)
12.3. (*) գազամատակարարում	*Կցվում է* (համաձայն մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանների)
12.4. (*) էլեկտրոնային հաղորդակցության մալուխատար կոյուղու (ներառյալ դիտահորը) տեղադիրքը	------- (համաձայն N 1 հավելվածի 57-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված ելակետային տվյալների)
12.5. թույլ հոսանքներ	-------
12.6. աղբահանություն	-------
13. Տարածքի ինժեներական նախապատրաստում	*Կազմակերպել ջրահեռացում:* (ռելիեֆի կազմակերպման, ջրահեռացման, ինժեներական պաշտպանության միջոցառումները)
14. Բարեկարգում	*Մշակել տարածքի բարեկարգման, կանաչապատման և ուղղածիգ հատակագծման նախագիծ, հնարավոր է նախատեսել ճարտարապետական փոքր ձևեր:* (լանդշաֆտային պլանավորման վերաբերյալ պահանջները, կանաչապատում, ճարտարապետական փոքր ձևեր, ցանկապատում, գովազդ և այլն)
15. Շինարարական նյութեր	*Երկաթբետոն, սրբատաշ և կոպտատաշ քար, փայտ, մետաղ, ապակի, բարձրորակ սվաղ, երեսապատման բարձրորակ նյութեր:* (շինարարական նյութերի օգտագործման վերաբերյալ առաջարկությունները տանիքների, ճակատների լուծումների, արտաքին դռների, պատուհանների վերաբերյալ)
16. Պաշտպանական կառույցներ	*Նախատեսել արտակարգ իրավիճակներում մարդկանց և օբյեկտների պաշտպանության համապատասխան միջոցառումներ:* (արտակարգ իրավիճակներում մարդկանց, օբյեկտների պաշտպանության միջոցառումները)
17. Հակահրդեհային պահանջներ	*Ապահովել հակահրդեհային նորմատիվ պահանջները, ապահովել հրշեջ հիդրանտների առկայությունը:* (հակահրդեհային անվտանգության ապահովման միջոցառումները)
18. Հաշմանդամների և բնակչության սակավաշարժ խմբերի պաշտպանության միջոցառումներ	*Նախատեսել հաշմանդամ և ԲՍԽ տեղաշարժվելու համար անհրաժեշտ պայմաններ՝ ՀՀՇՆIV-11.07.01-2006 շինարարական նորմին համապատասխան:*
19. Շրջակա միջավայրի պահպանում	• *Նախատեսել շրջակա միջավայրը վտանգավոր ազդեցությունից բացառելու համապատասխան միջոցառումներ:* • *Ապահովել մթնոլորտային օդին, ջրին, բնահողին, ինչպես նաև աղմուկին, թրթռումներին, էլեկտրամագնիսական ճառագայթմանը և այլ բնական և տեխնածին ծագման գործոններին սանիտարական կանոններով և նորմերով, շինարարական նորմերով ներկայացվող նորմատիվ պահանջները:* (շրջակա միջավայրը վտանգավոր ազդեցությունից բացառելու միջոցառումները)
20. Շինարարության կազմակերպում	*Մշակել շինարարական աշխատանքների կազմակերպման նախագիծ՝ նկատի ունենալով Երևան քաղաքի ավագանու 16.03.2012թ. h.405-Ն որոշմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմանները:* 111. Նոր կառուցվող շենքերի, շինությունների համար շինարարության թույլտվությունը տրվում է 2 տարի ժամկետով, եթե տվյալ օբյեկտի շինարարության համար քաղաքաշինության բնագավառի պետական լիազորված մարմնի ՍՆիՊ 1.04.03-85* (Շենոնարկությունների շենքերի և կառուցվածքների շինարարության տևողության նորմերը) գերատեսչական ակտով սահմանված նորմերով այլ ժամկետներ նախատեսված չեն: 112. Գոյություն ունեցող շենքերի և շինությունների վերակառուցման (ներառյալ՝ քանդման), վերականգնման, ուժեղացման և բարեկարգման աշխատանքների համար թույլտվությունը տրվում է նախագծային փաստաթղթերով տվյալ օբյեկտի շինարարության (քանդման կամ ապամոնտաժման) տևողության նորմերով հաշվարկված ժամկետով:
21. Առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը	*Երեք տարի:* *Հնարավոր է մասնաշենքերի փուլային համաձայնեցում:* (առաջարկություններ շինարարության հետ կապված անբարենպաստ ազդեցության բացառման, քաղաքային տնտեսության և տրանսպորտի անխափան աշխատանքի ապահովման վերաբերյալ) (նշվում են առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը)
ԼՐԱՑՈՒՑԻՉ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ	
22. Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությանը ներկայացվող պահանջներ	*ՀՀ կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N596-Ն որոշման հավելված N2-ի համաձայն՝ պետական համալիր փորձաքննություն:* (ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված փորձաքննության տեսակը կամ նախագծողի երաշխավորագիրը՝ հղում կատարելով համապատասխան իրավական ակտին)
23. Միջանկյալ համաձայնեցում	• *Էսքիզային նախագծի միջանկյալ համաձայնեցում Երևանի քաղաքապետարանի հետ:* • *ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի հետ:* (իրավասու մարմնի կամ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում շահագրգիռ մարմինների հետ էսքիզային նախագծի նախնական համաձայնեցում, նշվում է նաև առաջադրանքի փոփոխման հնարավորությունը՝ N 1 հավելվածի 89-րդ կետով սահմանված դեպքերում՝ ինժեներական ենթակառուցվածքի սեփականատիրոջ (օգտագործողի) հետ:
24. Հասարակական քննարկումներ	------- (Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում և կարգով)
25. Համաձայնեցումներ	• *Երևանի քաղաքապետի հետ:* • *Մինչև նախագծային աշխատանքները սկսելը առկա ինժեներական ենթակառուցվածքի տեղափոխման պայմանների վերաբերյալ համաձայնություն ձեռք բերել փվյալ ենթակառուցվածքի սեփականատիրոջ (օգտագործողի) հետ:* (նշվում են տվյալ օբյեկտի համաձայնեցման՝ օրենքով սահմանված պահանջները՝ հուշարձանների ու բնության պահպանության և այլ լիազորված մարմինների հետ, ինչպես նաև N 1 հավելվածի 56-րդ կետով սահմանված դեպքերում՝ ինժեներական ենթակառուցվածքների սեփականատիրոջ (օգտագործողի) հետ)
26. Փոստային բաժանորդային պահարանների տեղադրում	*Բնակարանների սպասարկման համար առաջին հարկում նախատեսել բաժանորդային փոստարկղերի տեղադրման համար համապատասխան տարածքներ:*
27. Այլ պայմաններ	*Նախագծի կազմը և բովանդակությունը համապատասխանեցնել ՀՀ կառավարության առընթեր քաղաքաշինության պետական կոմիտեի նախագահի 11.09.2017թ. «Բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի և շինությունների նախագծային փաստաթղթերի կազմը և բովանդակությունը սահմանող կանոնները հաստատելու մասին» h.128-Ն հրամանով հաստատված դրույթներին:*

ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ՝
Տ. ԱՎԻՆՅԱՆ

ստորագրությունը
Կ. Տ.