



PROSPECT 24

ԲԱՆԱԿԻ ՓՈՂՈՑ ԲՆԱԿԵԼԻ ՀԱՄԱԼԻՐ



PROSPECT 24

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1.	ՆԱԽԱԳԾԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ.....	2
2.	ՏԱՐԱԾՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ.....	5
3.	ԲՆԱԿԵԼԻ ՀԱՍՏԱԼԻՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ.....	7
4.	ՀԱՐԿԱՅԻՆ ԲԱՇԽՄԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ	11
5.	ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻԾՆԵՐ.....	15

1. ՆԱԽԱԳԾԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ

Վանաձոր քաղաքում Բանակի 8-1/2, 8-4, 8-6, 8-8 հասցեներում նախատեսվում է միջին բարձրության բազմաբնակարան բնակելի համալիրի կառուցման ներդրումային նախագիծ: Տարածքը տեղակայված է Վանաձոր քժշկական կենտրոնի հարևանությամբ, քաղաքային խոշոր բնակեցված հատվածում (քաղաքի 9-րդ գոտի)՝ ապահովելով առօրյա ծառայությունների և ենթակառուցվածքների մոտ հասանելիություն:

Ներկայիս նախագծային տարածքում առկա են մի շարք շինուազումներ, որոնք գտնվում են ֆիզիկական և բարեկարգման անբավարար վիճակում և չեն համապատասխանում ժամանակակից շահագործման և քաղաքաշինական պահանջներին: Ներդրումային նախագծի իրականացման շրջանակում նախատեսվում է նշված շինուազումների մասնակի ապամոնտաժում՝ պահպանելով միայն **2200 մ²** ընդհանուր մակերես ունեցող առկա մասնաշենքը:



Նկար 1. Ապամոնտաժվող կառույցների սխեմա



PROSPECT 24

Ապամոնտաժման արդյունքում ազատված տարածքում նախատեսվում է կառուցել 3-5 վերգետնյա և 1-2 ստորգետնյա հարկ ունեցող ժամանակակից 7 շենքերի կառուցում, որը կներառի **4 առանձին մասնաշենք՝ հետևյալ կառուցապատման մակերեսներով.**

- **1-ին մասնաշենք – կառուցապատման մակերես՝ **400 մ²**,**
- **2-րդ մասնաշենք – կառուցապատման մակերես՝ **510 մ²**,**
- **3-րդ մասնաշենք – կառուցապատման մակերես՝ **620 մ²**,**
- **4-րդ մասնաշենք – կառուցապատման մակերես՝ **701 մ²**:**

Նախատեսվում է կառուցապատումը կազմակերպել այնպես, որ ծևավորվեն ինչպես բնակելի տարածքներ, այլ նաև հասարակական տարածքներ, ներառյալ.

- բարեկարգված ներքին բակային տարածքներ, և ազատ գոտիներ՝ բնակիչների հանգստի և համայնքային կյանքի համար
- թենիսի կորտ
- կանաչապատ գոտիներ
- մեքենաների/հետիոտնի շարժի տրամաբանական ներքին սխեմա՝ երթուղային գծերով (10, 12, 7, 20) և երկաթուղային կայարանի մոտակայքով (մոտ 1.38 կմ)

Տեխնիկական ցուցանիշների ցանկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում.

PROSPECT 24

ՑՈՒՑԱՆԻՇԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ	ՄԻԱՎՈՐ
 Հողատարածքի մակերես	22,342 քմ
 Շենքի վերգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերես	17,420 քմ (3-5 հարկ)
 Շենքի ստորգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերես	8,160 քմ (1-2 հարկ)
 Կառուցապատման մակերես	6,730 քմ
 Շինարարական մակերես բնակելի	21,950 քմ
 Շինարարական մակերես հասարակական	392 քմ
 Ավտոկայանատեղերի քանակ	212
 Բնակարանների քանակ	280

Աղյուսակ 1.Տեխնիկական ցուցանիշներ

2. ՏԱՐԱԾՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՆԿԱՐԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Նախագծի տարածքը կադաստրային դասակարգման համաձայն ներառվում է քաղաքի 9-րդ գոտում, ինչը տվյալ տեղակայությունը դիրքավորում է կայացած քաղաքային միջավայրում՝ ծևավորված բնակելի պահանջարկով և առօրյա ծառայությունների հասանելիությամբ։ Այս բնական կերպով միացնում է քաղաքի ակտիվ կենտրոնական հատվածը և բնակելի թաղամասերը։



Նկար 2.Կառուցապատման մուտեցման բարտեղ

Ծրջակայքում առկա են հանրային նշանակության առանցքային օբյեկտներ և կրթական ենթակառուցվածքներ, իսկ քաղաքի գլխավոր հրապարակը և մի շարք բուհական հաստատություններ գտնվում են քայլելու հասանելիությամբ, ինչը բարձրացնում է տարածքի գրավչությունը թե՛ մշտական բնակության, թե՛ ներդրումային պահանջարկի տեսանկյունից։

Տարածքը ապահովված է նաև բարձր տրանսպորտային մատչելիությամբ։ Երկաթուղային կայարանը գտնվում է մոտ 1.38 կմ հեռավորության վրա։ Բացի այդ, քաղաքի միջով անցնող միջպետական ավտոճանապարհները ստեղծում են կայուն կապ ոչ միայն քաղաքի ներսում, այլև



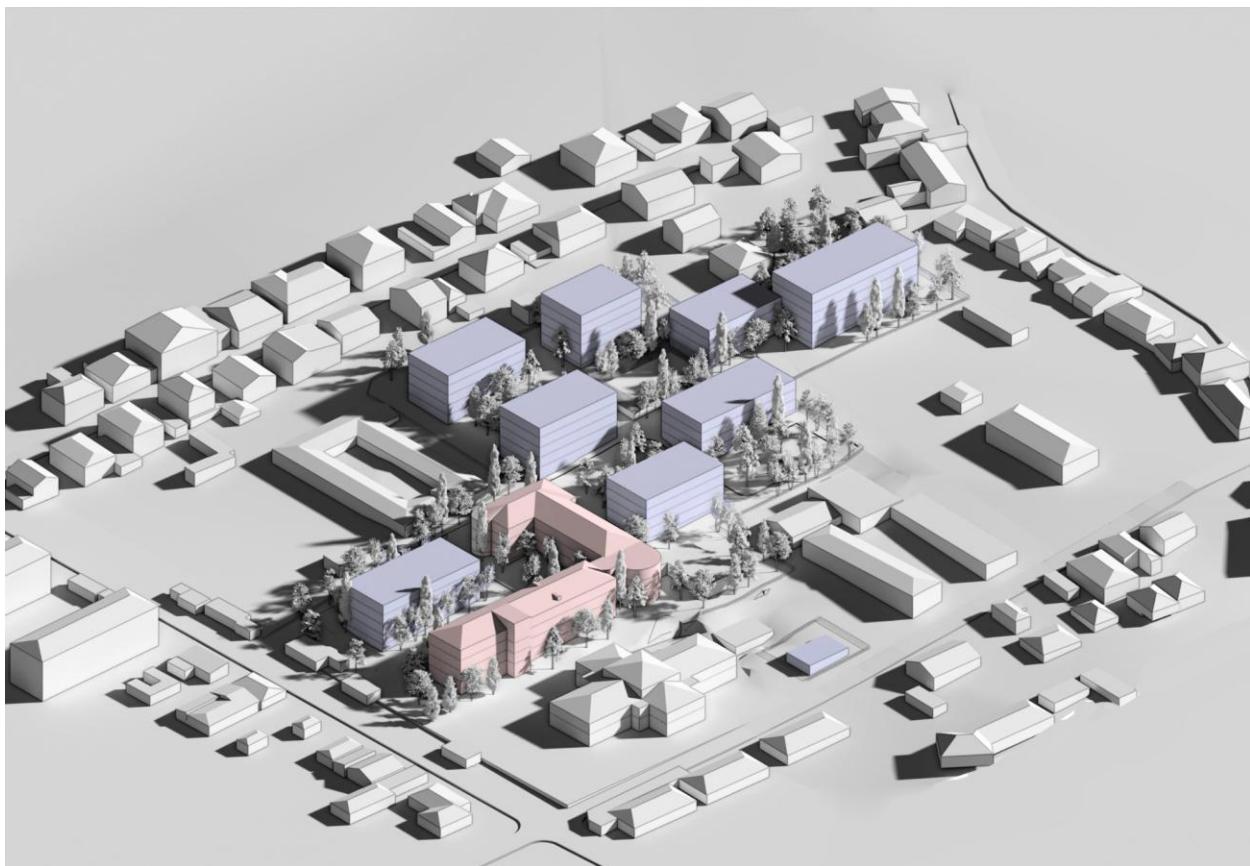
PROSPECT 24

Միջբաղաքային ուղղություններով՝ կարևոր նախապայման դառնալով նախագծի իրացման և տարածքի երկարաժամկետ արժեքի պահպանման համար:

Վանաձորը հանդիսանում է նաև Յայաստանի ամենակայուն Էկոլոգիական քաղաքներից մեկը՝ տարեկան 499 օրից 496-ը գնահատվել են որպես շատ լավ օդային որակով օրեր: Կլիման փափուկ է և մեղմ: Բարեխառն կլիման, միջին տարեկան ջերմաստիճանի ցածր տատանումները (հունվար -8°C, հուլիս +22°C), միջին տեղումները՝ 437 մմ, համարվում են հարմարավետ և առողջ բնակավայրի պայմաններ:

3. ԲՆԱԿԵԼԻ ՀԱՍՎԱԼԻՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Նախագծով առաջարկվում է բազմաբլոկ կառուցապատման մոդել՝ 3-5 հարկայինությամբ մասնաշենքերով, որոնք տեղադրված են այսպես, որ ձևավորվի միասնական, անվտանգ և «փակ բակի» տրամաբանությամբ ներքին բնակելի միջավայր։ Կառուցապատման ծավալային լուծումը համապատասխանեցված է շրջակա կառուցապատման մասշտաբին՝ միաժամանակ ստեղծելով բավարար բաց տարածքներ և բնական լուսավորություն, ինչը բարձրացնում է բնակարանների գործառնական որակը և նախագծի վաճառքային գրավչությունը։



Նկար 3. Նախագծի աբսոլումետրիկ տեսք

PROSPECT 24

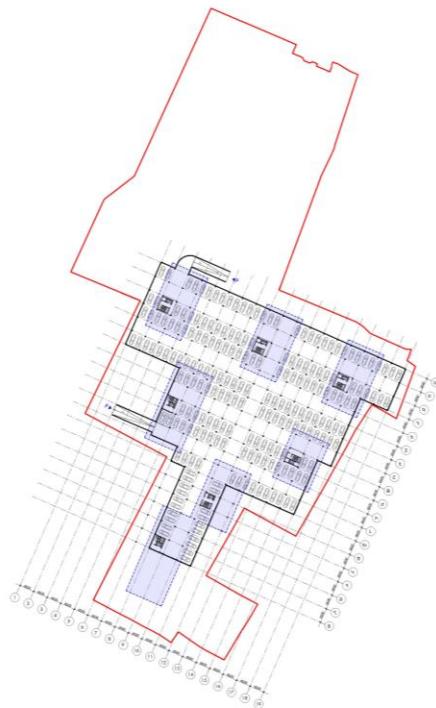
Տարածքի ընդհանուր կազմակերպման մեջ տեսանելի է նպատակային շեշտադրում կանաչապատման վրա: Յողամասի 22,653 քմ ընդհանուր մակերեսից շուրջ կեսը նախատեսված է կանաչապատ գոտիների համար (11,412 քմ), իսկ կառուցապատման բաժինը սահմանափակվում է մոտ 29.7%-ով (6,730 քմ՝ ձևավորելով «շենք + հանրային բաց տարածք» բարանսավորված կազմը: Նման հարաբերակցությունը կարևոր մրցակցային առավելություն է հատկապես Վանաձորի կլիմայական պայմաններում, որտեղ բնակիչների համար բակային որակյալ միջավայրը և հանգստի բաց տարածքները գործնականում դառնում են «բնակարանի արժեքի» մաս:



Նկար 4. Նախատեսվող համալիրի գլխավոր հատակագիծը

PROSPECT 24

Ավտոտրանսպորտի և հետիոտնի ներքին շարժը նախագծված է այսպես, որ բնակելի բակը պահպանի առավելագույն հանգստություն. ավտոկայանատեղերի ընդհանուր քանակը նախատեսված է 212, իսկ կայանման գոտիները լուծված են հստակ սխեմայով՝ նվազեցնելով բակում մեքենաների կոնֆլիկտային հոսքերը և ապահովելով բնակիչների համար ավելի անվտանգ բակային միջավայր:



ԱՆՏՈՒՄԱՆՏԵՐԻ ԲԱՆԱԿ 212 ԿԱՏԱՐԱՑ

ՀԱՍՏԱՆԻ ԱՆՏՈՒՄԱՆՏԵՐԻ ԴԱՏԱՎՐԻ

Նկար 5. Նամակիրի ավտոկայանատեղերի հատակագիծ

Միաժամանակ նախագծում ամրագրված է բնակարանային ֆոնդի հստակ ծավալ՝ **280 բնակարան**, ինչը թույլ է տալիս նախագծին ունենալ բավարար մասշտաբ՝ ենթակառուցվածքային ներդրումները արդարացնելու և շուկայի վրա ներկայանալ որպես ամբողջական բնակելի լուծում ինչպես Նկար 4-ում, այլ ոչ թե փոքր ծավալով հատվածական կառուցապատում:



PROSPECT 24



Նկար 6. Նախատեսվող համալիրի վիզուալ պատկեր

4. ՀԱՐԿԱՅԻՆ և ՄԱՍՆԱՇԵՆՔԵՐԻ ԲԱԺԻՄԱՆ ԲՆՈՒԹՎԳԻՐԸ

Շենքերի հիմնական ծավալը բաղկացած է բնակելի հարկերից: Նախագծի հարկային բաշխման ընդհանուր տրամաբանությունը հետևյալն է:

Ստորգետնյա հարկ – նախատեսված են ավտոկայանատեղերի և տեխնիկական գոտիների համար: Ստորգետնյա հարկում տեղակայվում են շուրջ 212 ավտոկայանատեղեր և անհրաժեշտ ինժեներական համակարգերը, որոնք ապահովում են շենքերի սպասարկման արդյունավետությունը և բակային տարածքների ազատությունը ավտոտրանսպորտից: **Ընդհանուր մակերեսը կազմում է 8,160 քմ:**

Մասնաշենք 1. Առաջին մասնաշենքը ներառում է մեկ բնակելի շենք, որը բաղկացած է 5 վերգետնյա հարկերից: Ցուրաբանյուր հարկում նախագծված է 6 բնակարան՝ տարբեր տիպաբանությամբ՝ մեկ, երկու և երեք սենյականոց: Բնակարանների պլանավորումը մշակված է ֆունկցիոնալության, բնական լուսավորության և արդյունավետ տարածքային օգտագործման սկզբունքներով:

Տիպաբային հարկի հատակագիծը ներկայացված է ստորև,



Նկար 7. Մասնաշենք 1-ի տիպաբային հարկի հատակագիծ

PROSPECT 24

Մասնաշենք 2. Մասնաշենք 2-ը ներառում է երեք բնակելի շենք, որոնցից մեկը՝ 4-հարկանի, իսկ մյուս երկուսը՝ 5-հարկանի: Երեք շենքերն են նախագծված են նույն տիպարային նախագծով՝ ապահովելով միասնական ճարտարապետական լուծում և կառուցվածքային ստանդարտներ: Յուրաքանչյուր հարկում նախատեսվում է 9 բնակարան՝ տարբեր տիպարանությամբ և մակերեսներով, որոնք նպատակ ունեն բավարարել տարբեր սպասողական պահանջներ: Մասնաշենքի տիպարային հարկի հատակագիծը ներկայացված է ստորև.



Նկար 8. Մասնաշենք 2-ի տիպարային հարկի հատակագիծ

Մասնաշենք 3. Մասնաշենք 3-ը ներառում է երկու բնակելի շենք, որոնցից մեկը՝ 3-հարկանի, իսկ մյուսը՝ 4-հարկանի: Յուրաքանչյուր հարկում նախատեսվում է 9 բնակարան՝ տարբեր տիպարանությամբ և մակերեսներով, որոնք ուղղված են տարբեր թիրախային խմբերի բնակարանային պահանջների բավարարմանը:



Նկար 9. Մասնաշենք 3-ի տիպարային հարկի հատակագիծ

PROSPECT 24

Մասնաշենք 4. Մասնաշենք 4-ը Ներառում է երկու կից բնակելի շենք, որոնցից մեկը՝ 3-հարկանի, իսկ մյուսը՝ 5-հարկանի: Շենքերը նախագծված են փոխկապակցված և միասնական ճարտարապետական լուծումներով՝ ապահովելով համալիրի ընդհանուր կառուցապատման գաղափարական շարունակականությունը:

Շենքերում հարկային պլանավորումը իրականացված է տարբեր խտությամբ. 3-հարկանի շենքում յուրաքանչյուր հարկում նախատեսվում է 11 բնակարան, իսկ 5-հարկանի շենքում՝ յուրաքանչյուր հարկում 8 բնակարան:

Հարկերի տիպարային նախահիծը ներկայացված է ստորև.



Նկար 10. Մասնաշենք 4-ի տիպարային հարկի հատակագիծ

PROSPECT 24

Բնակարանային բաշխվածությունը Ներկայացված է ստորև աղյուսակում.

Աղյուսակ 2. Բնակարանային բաշխվածություն

Մասնաշենք	Բնակարանների քանակ	Բնակարանների մակերես
Մասնաշենք 1	30	25.3-67.8 մ ²
Մասնաշենք 2	108	26.2-63.2 մ ²
Մասնաշենք 3	72	27.5-87 մ ²
Մասնաշենք 4	70	32-63.2 մ ²

Նման հարկային կառուցվածքը ապահովում է համալիրի ֆունկցիոնալ բազմազանությունը՝ միաժամանակ պահպանելով կառուցապատման ծավալային համաչափությունը և քաղաքային միջավայրի հավասարակշռությունը:

Սպորտային ենթակառուցվածքների նկարագրություն. Կառուցապատվող տարածքում նախատեսվում է բացօթյա թենիսի կորտ: Կորտի չափերն են՝ 18.0×30.5 մետր, ինչը ապահովում է խաղային և անվտանգության պահանջներին համապատասխան տարածք:

Կորտը շրջապատվելու է պաշտպանիչ պարիսպով՝ 1.8 մետր բարձրությամբ, որը նախատեսված է խաղի ընթացքում անվտանգության և գնդակների դուրսթռիչքի կանխարգելման համար: Պարիսպի ընդհանուր երկարությունը կազմում է 876 մետր:



PROSPECT 24

5. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԻՄԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻԾՆԵՐ

Նախագծի հակիրճ ֆինանսական ցուցանիշները ներկայացված են ստորև աղյուսակում.

Աղյուսակ 3. Նախագծի հակիրճ ֆինանսական ցուցանիշներ

ՎԱՐԱՋՈՐ – ԲՎԱՆԿԻ 8 ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻԾՆԵՐ	
ԴՐԱՄԻ ՄԻԱՎՈՐ	ՀՀ ԴՐԱՄ
ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐ ՏԱՐԱԾՔԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ	
Դամախառն Եկամուտ (առանց ԱԱՀ)	5,687,352,236
Պահանջվող ներդրումներ*	4,280,865,110
Չուտ շահույթ	878,317,874
*Ներդրումների մեջ ներառված չէ հողի գնման արժեքը	
ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐԻ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻԾՆԵՐ	
Ներդրումների Եկամտաբերություն (ROI)	21%
Չուտ շահութաբերություն	15%
ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏՎՅԱԼՆԵՐ	
Կանխատեսման հորիզոն կառուցապատումից հետո՝ տարի	2
Կանխատեսման հորիզոն՝ տարի	5