



PROSPECT24

ԲԱՆԱԿԻ ՓՈՂՈՑ ԲՆԱԿԵԼԻ ՀԱՄԱԼԻՐ



+374 44 41 51 51



info@prospect24.am



1/61 build., Azatutyan avenue, Yerevan



ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

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

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 բժշկական կենտրոնի հարևանությամբ, քաղաքային խոշոր բնակեցված հատվածում (քաղաքի 9-րդ գոտի)՝ ապահովելով առօրյա ծառայությունների և ենթակառուցվածքների մոտ հասանելիություն:

Ներկայիս Նախագծային տարածքում առկա են մի շարք շինություններ, որոնք գտնվում են ֆիզիկական և բարեկարգման անբավարար վիճակում և չեն համապատասխանում ժամանակակից շահագործման և քաղաքաշինական պահանջներին: Ներդրումային Նախագծի իրականացման շրջանակում Նախատեսվում է Նշված շինությունների մասնակի ապամոնտաժում՝ պահպանելով միայն **2200 մ² ընդհանուր մակերես ունեցող առկա մասնաշենքը:**



Նկար 1. Ապամոնտաժվող կառույցների սխեմա



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 ձևավորվեն 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.



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 ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

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



Նկար 2. Կառուցապատման մոտեցման քարտեզ

Շրջակայքում 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



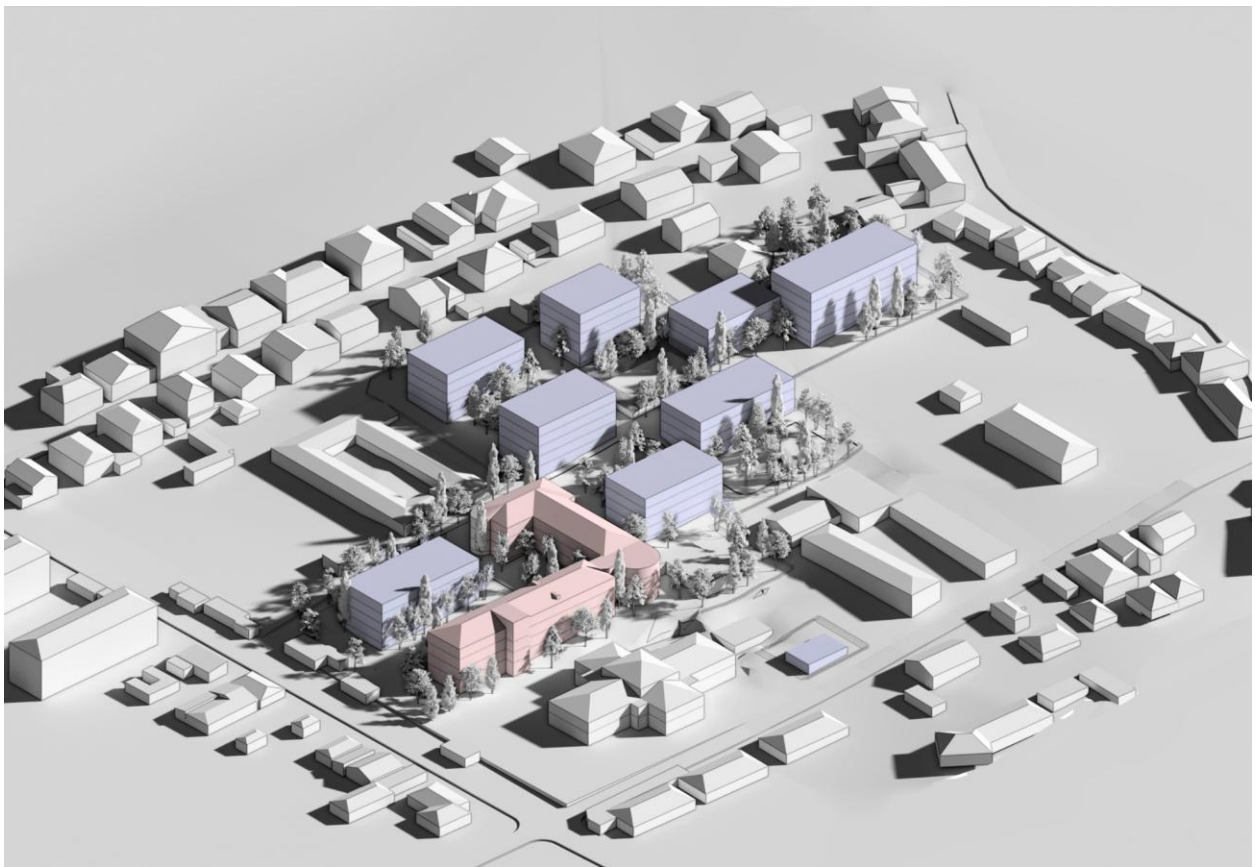
միջքաղաքային ուղղություններով՝ կարևոր նախապայման դառնալով նախագծի իրացման և տարածքի երկարաժամկետ արժեքի պահպանման համար:

Վանաձորը հանդիսանում է նաև Հայաստանի 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 $+22^{\circ}\text{C}$), միջին տեղումները՝ 437 մմ, համարվում են հարմարավետ և առողջ բնակավայրի պայմաններ:



3. ԲՆԱԿԵԼԻ ՀԱՄԱԼԻՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Նախագծով առաջարկվում է բազմաբլոկ կառուցապատման մոդել՝ 3-5 հարկայնությամբ մասնաշենքերով, որոնք տեղադրված են այնպես, 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. Համալիրի աբսոլյուտորիկ տեսք



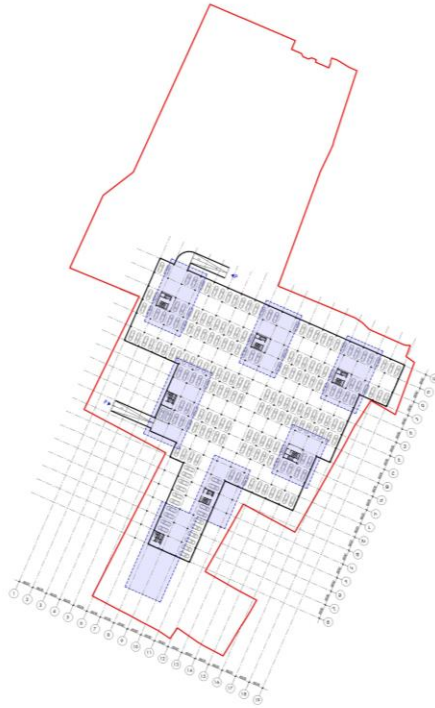
Տարածքի ընդհանուր կազմակերպման մեջ տեսանելի է նպատակային շեշտադրում կանաչապատման վրա: Հողամասի 22,653 քմ ընդհանուր մակերեսից շուրջ կեսը նախատեսված է կանաչապատ գոտիների համար (11,412 քմ), իսկ կառուցապատման բաժինը սահմանափակվում է մոտ 29.7%-ով (6,730 քմ)՝ ձևավորելով «շենք + հանրային բաց տարածք» բալանսավորված 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



Ավտոտրանսպորտի և հետիոտնի ներքին շարժը նախագծված է այնպես, 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:



ԱՎՏՈՎԱՅՆԱՏՐԱՆՔԻ ՔԱՆԱԿ՝ 212 ԱՎՏՈՎԱՅՆՆԵՐ՝

ՀԱՄԱԿԱՐԴԱԿԱՆ ՎԵՐԱԿԱՆՈՒՄԻ ՀԱՏՎԱԿԱՐԾ

Նկար 5. Համալիրի 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:



Նկար 6. Նախատեսվող համալիրի վիզուալ պատկեր



4. ՀԱՐԿԱՅԻՆ և ՄԱՍՆԱՇԵՆՔԵՐԻ ԲԱՇԽՄԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

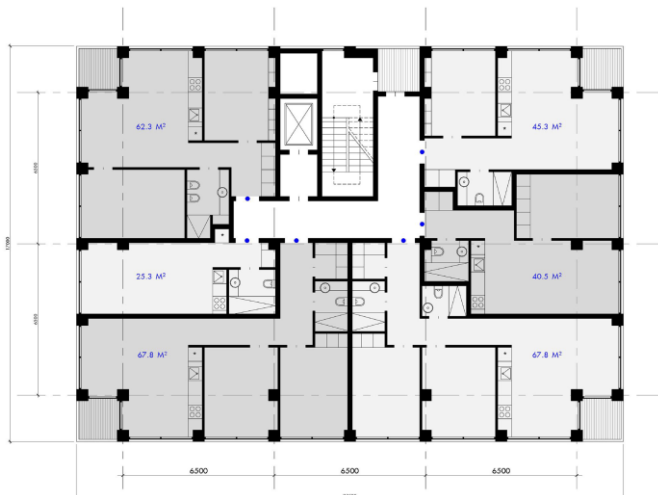
Շենքերի հիմնական ծավալը բաղկացած է բնակելի հարկերից: Նախագծի հարկային բաշխման ընդհանուր տրամաբանությունը հետևյալն է.

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: Յուրաքանչյուր հարկում նախագծված է 6 բնակարան՝ տարբեր տիպաբանությամբ՝ մեկ, երկու և երեք սենյականոց: Բնակարանների պլանավորումը մշակված է ֆունկցիոնալության, բնական լուսավորության և արդյունավետ տարածքային օգտագործման սկզբունքներով:

Տիպարային հարկի հատակագիծը ներկայացված է ստորև,



Նկար 7. Մասնաշենք 1-ի տիպարային հարկի հատակագիծ



Մասնաշենք 2. Մասնաշենք 2-ը ներառում է երեք բնակելի շենք, որոնցից մեկը՝ 4-հարկանի, իսկ մյուս երկուսը՝ 5-հարկանի: Երեք շենքերն էլ նախագծված են նույն տիպարային նախագծով՝ ապահովելով միասնական ճարտարապետական լուծում և կառուցվածքային ստանդարտներ: Յուրաքանչյուր հարկում նախատեսվում է 9 բնակարան՝ տարբեր տիպաբանությամբ և մակերեսներով, որոնք նպատակ ունեն բավարարել տարբեր սպառողական 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 տիպաբանությամբ և մակերեսներով, որոնք ուղղված են տարբեր թիրախային խմբերի բնակարանային պահանջների բավարարմանը:



Նկար 9. Մասնաշենք 3-ի տիպարային հարկի հատակագիծ



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 նախաիծը ներկայացված է ստորև.



Նկար 10. Մասնաշենք 4-ի տիպարային հարկի հատակագիծ



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:



5. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԶԻՄՆԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ

Նախագծի հակիրճ ֆինանսական ցուցանիշները ներկայացված են ստորև աղյուսակում.

Աղյուսակ 3. Նախագծի հակիրճ ֆինանսական ցուցանիշներ

ՎԱՆԱՋՈՐ – ԲԱՆԱԿԻ 8	
ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ	
ԴՐԱՄԻ ՄԻԱԿՈՐ	ՀՀ ԴՐԱՄ
ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐ ՏԱՐԱԾՔԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ	
Համախառն եկամուտ (առանց ԱԱՀ)	5,687,352,236
Պահանջվող ներդրումներ*	4,280,865,110
Զուտ շահույթ	878,317,874
*Ներդրումների մեջ ներառված չէ հողի գնման արժեքը	
ՆԵՐԴՐՈՒՄՆԵՐԻ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ	
Ներդրումների եկամտաբերություն (ROI)	21%
Զուտ շահութաբերություն	15%
ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏՎՅԱԼՆԵՐ	
Կանխատեսման հորիզոն կառուցապատումից հետո՝ տարի	2
Կանխատեսման հորիզոն՝ տարի	5