

ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐ

- ա) - "կոնտեքստուալ" - համատեքստային նախագծում եւ կառուցապատումը ենթադրում է գոյություն ունեցող հարակից կառուցապատման հետ համապատասխան ճարտարապետության, նյութի, մասշտաբի, հարկայնության համապատասխանեցումը:
- բ) - առաջին հարկերի տրամադրումը քաղաքային բազմատեսակ շահութաբեր ինչպես նաեւ հանրային (ոչ շահութաբեր) ֆունկցիաների համար:
- գ) - պարագծային եւ "բաց" կառուցապատման լուծումների համադրություն, դալանների, ներքին բակերի կապը արտաքին տարածքների հետ: Հետիոտն միջանցիկ անցումներ թաղամասերի միջով:
- դ) - կանաչ օազիսների - փոքրիկ պուրակների հնարավորությունների կիրառումը:
- ե) - ջրային մակերեսների, շատրվանների, ջրային ցնցուղների եւ ջրային ավազաններ կիրառումը:

ԶՈՆԱՎՈՐՄԱՆ ՀԱԿԻՐՃ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ֆունկցիոնալ Գոտիավորում, Կառուցապատման Բարձրություն, Կառուցապատման Խտություն

1. ՖՈՒՆԿՑԻՈՆԱԼ ԳՈՏԻԱՎՈՐՈՒՄ

Հստակեցնել եւ որոշարկել Ֆունկցիոնալ Գոտիները եւ նրանց միջեւ տարաբաժանումները՝

(Գոտիների ենթաբաժիններում թվարկված գործնությունները նախնական են եւ կարիք ունեն հետագա համալրման)

- **Բնակելի Գոտի** - Մասնավոր, Պետական, Խառը բնակելի

շենքերով կառուցապատում, Հյուրանոցներ,
հանրակացարաններ (երկարատե՝ 1 ամսից երկար օթեւանի
համար)

- **Հասարակական Գոտի** - Պետական հաստատություններ,
Ուսումնական, Մարզական եւ Գիտության (100.000 ք.մ. մեծ
մակերես ունեցող, պետական հովանավորության տակ
գտնվող) հաստատություններ

- **Շահութաբեր (Առեւտրային)** - Առեւտրի, Սպասարկման ոլորտ
(բազմա եւ տարաբնույթ), Հյուրանոցներ, հյուրատներ
(կարճատե՝ 1 ամսից կարճ օթեւանի համար), Մարզական,
Գիտական - Ուսումնական

- **Արդյունաբերական** - Գործարաններ, Ֆաբրիկաներ, Ցեխեր,
Մեխանիկական, Քիմիական եւ այլ վնասակար
գործնեություններ

*Նշված գոտիներից որոշները կարող են նաեւ համագոյակցել (overlay)
թույլատրելի հարակից գործնեություններով:*

*Օրինակ՝ Շահութաբեր (Առեւտրային) գոտում կարելի է բնակելի
կառուցապատում պարտադիր Առեւտրային գերակշռող մասով: Կամ
հակառակը՝ Բնակելի գոտին ենթադրում է խանութների եւ
սպասարկման ոլորտի գործնեությունների (որոնք Շահութաբեր
ֆունկցիային են պատկանում) գոյությունը եւ ինտեգրումը իր
կառուցապատման մեջ: Սա Հայաստանում հստակեցված չի: Այն
ուղղակի կոչվում է խառը կառուցապատում: Բայց դա խառնուրդ չէ՝
հիմնական Ֆունկցիոնալ գոտին պետք է գերակշռի իսկ մյուսը
ինտեգրացվի - խառնվի):*

*Ուրիշ օրինակ՝ երբ հիմնական գոտին Շահութաբերն է, որտեղ կան նաեւ
բնակելի շենքեր:*

Սրանք տարբեր կառուցապատման բնույթ են ենթադրում:

Պետք է նաև հստակ նշվի ինչ ֆունկցիա չի կարելի տվյալ գոտում՝ օր. Արդյունաբերականում Բնակելի չի կարելի, նմանաբար՝ Բնակելի գոտում Արդյունաբերական ֆունկցիայի կառույց չի կարելի: Կամ Բնակելի գոտում եւ անմիջապես հարող հատվածներում չի կարելի Շահութաբեր գոտուն բնորոշ սպասարկման որոշ ֆունկցիաներ (աղմկածին գիշերային սպասարկումներ, պանդոկներ, կազինոներ եւ այլ "հատուկ բնույթի" հաստատություններ):

Պարտադրվող ներդրումների համակարգ

Օրինակ՝ Բնակելի կամ Շահութաբեր գոտիների որոշ հատվածներում պետք է պարտադրվի հասարական ֆունկցիա պարունակող մաս քաղաքի օգտին - բնակելի շենքի կառուցապատողը նախագծով նախատեսում է, շենքի առաջին հարկի 50% մակերեսը տրամադրել քաղաքին ոչ շահույթ հետապնդող նպատակների համար՝ արվեստի ցուցասրահներ, գրադարաններ, սոցիալական օգնության կետեր եւ այլն: Մրանք այն ֆունկցիաներն են, որ քաղաքային իշխանություններին անհրաժեշտ են, բայց դրանց ֆինանսապես դժվար իրագործելի են:

Պարգևային (Բոնուսների, Bonus) համակարգ

Այս համակարգը պետք է ունենա պարտադիր կամ կամավոր առաջարկվող տարբերակներ եւ մեխանիզմներ: Այս մեխանիզմները կարելի է կիրառել որպես խթան լրացուցիչ խտության կառուցապատման դիմաց՝ Պարգև (bonus):

Օրինակ՝ կառուցապատողը շենքի շուրջը քաղաքի բնակիչների համար սարքում է կանաչ պուրակ, որի դիմաց ստանում է Բոնուս թույլատրվածից լրացուցիչ մակերես կամ հավելյալ բարձրություն կառուցելու համար:

2. ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԲԱՐՁՐՈՒԹՅՈՒՆ

Առաջարկվում է կիրառվող Հարկայնություն տերմինի փոխարեն, քանի որ հարկայնությունը ոչ ճշգրիտ բնորոշում է:

Այն կիրառելի էր խորհրդային տարիներին, երբ խոսք էր գնում պետական ստանդարտ կառուցապատման մասին՝ 1-2 հարկանի կառուցապատում, կամ 5-9 հարկանի բնակելի շենքերի կառուցապատում:

Արդի պայմաններում այն պետք է փոխարինել ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԲԱՐՁՐՈՒԹՅՈՒՆ տերմինով, ընդ որում կառույցի բարձրություն կարմիր գծի վրա եւ ընդհանուր՝ մինչեւ տանիք հասնող ամենաբարձր կետը:

Բացատրություն - հիմնավորում՝ Հարկայնությունը ճշգրտորեն չի բնորոշում կառույցի վերջնական բարձրությունը, քանի որ այն կախված է հարկերի ֆիզիկական բարձրությունից: Կարելի է բարձր հարկերով կառուցել 4 հարկանի շենք, որ կլինի ավելի բարձր քան ցածր հարկերով կառուցած 5 հարկանի շենքը:

3. ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԽՏՈՒԹՅՈՒՆ

Կառուցապատման խտությունը դա քաղաքաշինական վերլուծական բաղադրիչ է, որպես արդյունք արդեն կառուցված տարածքների խտությունը բնորոշելու համար: Այն չի կարելի կիրառել մեկուսի, քանի որ կոնկրետ հողատարածքի վրա շինարարության սահմանափակող գործոնները բազմաթիվ են եւ միայն խտությունը դեռ ոչինչ չի բնորոշում: Սա խորհրդային տարիների հնացած տերմին է, որ ենթադրում էր ստանդարտ տիպարային բնակելի կառուցապատումներ:

Կառուցապատման Խտության փոխարեն ամեն մի գոտի պետք է ունենա իր կառուցապատման պահանջները, որոնք են 2-րդ կետում առաջարկվող Կառուցապատման Բարձրությունը՝ Կարմիր Գծի վրա շենքի բարձրություն, շենքի ամբողջական բարձրություն:

Ինչպես նաև՝

- ԱԶԱՏ ԲԱԿԱՅԻՆ ՏԱՐԱԾՔԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑ

Բակային չկառուցապատված՝ ազատ տարածքի

հարաբերությունը ամբողջ հողակտորի մակերեսին արտահայտված գործակցի տեսքով:
Օրինակ՝ 0.60 - 0.75 գործակից (այլ կերպ արտահայտված՝ հողակտորի 75%-ն է կառուցապատված):

- ՆԱՀԱՆՁ ԿԱՐՄԻՐ ԳԾԻՑ (Setback)

25 մետրից լայն փողոցների վրա 5 մետր Նահանջ Կարմիր Գծից,

25 մետրից նեղ փողոցների վրա 7 մետր Նահանջ Կարմիր Գծից
Սրանք պետք է նշվեն ամեն գոտու համար առանձին-առանձին՝ որոշ բարձրությունից բարձր:

- ՆԱՀԱՆՁ ԲԱԿԻ ԵՏՆԱՄԱՍԻՑ

15 մետր նահանջ հողամասի հետնամասից:

Սա կապահովի երկու իրար ետեւ-ետեւ նայող հողամասերում կառուցվող շենքերի միջեւ տեսադաշտի եւ օդափոխության համար պահանջվող 30 մետր հեռավորությունը: