

Հավելված 1

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ համայնքի ավագանու 2025 թվականի դեկտեմբերի 10-ի N 185-Ա որոշման

ՆԱԽԱԳԾՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔ

/ՆԱԽԱԳԻԾ/

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արագածոտն-4 միկրոռեգիոնալ մակարդակի համակցված տարածական փաստաթղթերում ներառված Աշտարակ համայնքի Բյուրական բնակավայրի գլխավոր հատակագծի առանձին հատվածների նպատակային նշանակությունների փոփոխությունների և բնակավայրի տարածքի գոտևորման նախագծի մշակում

1. Բնակավայրի հիմնական բնութագիրը

բնակավայրի վարչական սահմաններում ընդգրկված տարածքը՝	5775.55	հա
բնակչության թիվը՝	4787	մարդ
0-ից մինչև 6 տարեկան երեխաներ	376	մարդ
7-ից մինչև 17 տարեկան դպրոցահասակներ	706	մարդ
աշխատունակ հասակի բնակչություն	3021	մարդ
թոշակառուներ	684	մարդ
հողային ֆոնդի փաստացի բաշխումը, այդ թվում՝	5775.55	հա
<i>բնակավայրի հողեր ընդհանուր, որից՝</i>	494.72	հա
բնակելի կառուցապատում (տնամերձ)	348.42	հա
հասարակական կառուցապատում	50.79	հա
խառը կառուցապատում	0	հա
ընդհանուր օգտագործման	54.83	հա
այլ հողեր	40.68	հա
<i>գյուղատնտեսական նշանակության հողեր ընդհանուր, որից՝</i>	3818.25	հա
վարելահող	153.68	հա
խոտհարք	240.00	հա
արոտ	3020.83	հա
այլ հողեր	288.84	հա
<i>արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության օբյեկտների հողեր ընդհանուր, որից՝</i>	20.53	հա
արդյունաբերության	0.61	հա
գյուղ. արտադրական	1.92	հա
պահեստարանների	0	հա
ընդերք	18.00	հա
<i>էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի և կոմունալ ենթակառուցվածքների հողեր ընդհանուր, որից՝</i>	16.43	հա
էներգետիկայի	0.26	հա
կապի	0.12	հա
տրանսպորտի	14.87	հա
կոմունալ	1.18	հա
<i>հատուկ պահպանվող տարածքներ ընդհանուր, որից՝</i>	37.35	հա
պատմական և մշակութային հողեր	31.31	հա

հանգստի	6.04	հա
<i>ջրային հողեր ընդհանուր, որից՝</i>	11.89	հա
գետեր	3.61	հա
լճեր	0	հա
ջրանցքներ	8.28	հա
հիդրոտնտ. և ջրատնտ. այլ	0	հա
ջրամբարներ	0	հա
հատուկ նշանակության հողեր	0	հա
Անտառային հողեր <i>ընդհանուր</i>	1376.38	հա
անտառ	134.83	հա
թփուտ	0	հա
արոտ	1241.55	հա
պահուստային հողեր	0	հա
*Հողային ֆոնդի ցուցանիշները բերված են առ 2025թ. հաստատված հողային հաշվեկշռով և ենթակա են ճշտման օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:		

Տարածքներն, ըստ սեփականության ձևերի		
ՀՀ քաղաքացիների սեփականություն	993.34	հա
իրավաբանական անձանց սեփականություն	0.47	հա
համայնքային սեփականություն	1024.62	հա
պետական սեփականություն	3757.12	հա

Լրացվում են ընթացիկ տարվա տվյալները:

2. Ռեսուրսների հիմնական տեսակները, արտադրության գերիշխող ճյուղերը, ինժեներատրանսպորտային ապահովվածությունը

Զբոսաշրջությունը, գյուղատնտեսություն, գյուղարտադրական տնտեսություններ, փոքր և միջին ձեռնարկություններ:

3. Համայնքի զարգացման հիմնական հեռանկարային ուղղությունները.

- համայնքի զարգացման ծրագրից բխող՝ սոցիալական, մշակութային, արդյունաբերական, ինժեներատրանսպորտային և այլ համակարգերի կատարելագործմանը ներկայացվող հիմնական պահանջները:
- Նախագծային լուծումները նպատակաուղղել համայնքների զարգացմանը, դրանցում առկա ներուժի օգտագործմանն ու ուժեղացմանը, տարածքների համաչափ զարգացման ապահովմանը՝ հատուկ ուշադրություն դարձնելով թույլ զարգացած տարածքներում ներդրումների համար նպաստավոր ոլորտների բացահայտմանը և համապատասխան գոտիների ընտրությանը:
- Տարածքային զարգացման քաղաքականության բարելավման, պլանավորման ու իրականացման գործընթացներում ապահովել տարածքային ու տեղական դերակատարների առավել ակտիվ մասնակցությունը:

4. Նախագծման հիմքը.

- Աշտարակ համայնքի զարգացման ծրագիր (հայեցակարգ)
- ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի համակարգմամբ մշակված միկրոռեգիոնալ մակարդակի Արագածոտն-4 համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթի կազմում մշակված Բյուրական բնակավայրի գլխավոր հատակագիծը և գոտևորման նախագիծը,
- «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքը, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքը, «Շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման և փորձաքննության մասին» ՀՀ օրենքը, ՀՀ կառավարության 2011 թվականի դեկտեմբերի 29-ի N1920-Ն որոշում, ՀՀ կառավարության 2003 թվականի մայիսի 2-ի N625-

Ն որոշում, ՀՀ կառավարության 2014 թվականի նոյեմբերի 19-ի N 1325-Ն որոշում, ՀՀ կառավարության 2004 թվականի դեկտեմբերի 30-ի N 1929-Ն որոշում, ՀՀ կառավարության 2002 թվականի ապրիլի 20-ի N 438 որոշում, ՀՀՇՆ 30-01-2023 «Քաղաքաշինություն. Քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հատակագծում և կառուցապատում» և ՀՀՇՆ 31-04.01-2024 «Արտադրական և հասարակական նշանակության շենքերի ու շինությունների սանիտարապաշտպանական գոտիներ և սանիտարական դասակարգում» շինարարական նորմերի պահանջներին

5. Համայնքի զարգացմանն առնչվող պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումները,

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ համայնքի ավագանու 28.12.2022թ. թիվ 194-Ն որոշմամբ հաստատված համայնքի զարգացման ծրագիր:

6. Քաղաքաշինական (այդ թվում՝ հատուկ կարգավորման օբյեկտների), գյուղատնտեսական, բնապահպանական, պատմամշակութային և այլ սահմանափակումներին, ինչպես նաև բնական և տեխնածին վտանգավոր երևույթներից տարածքների պաշտպանության միջոցառումներին վերաբերող հիմնական պահանջները.

Ապահովել ՀՀ օրենսդրությամբ և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերով նախատեսված սահմանափակումները, մասնավորապես՝

- նշել սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվությունը՝ դրանց առակյության դեպքում
- նախագծային լուծումներն ուղղել գյուղատնտեսական արժեքավոր հողերի, բնության, պատմության և մշակույթի հուշարձանների պահպանմանը, գործառնական գոտևորման գծագրում առանձնացնել պատմամշակութային հուշարձանների պահպանական գոտիները, (անհրաժեշտության դեպքում նաև կառուցապատման կարգավորման և լանդշաֆտի պահպանման գոտիները), սահմանել դրանց օգտագործման պայմանակարգերն, (պատմամշակութային անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին ՀՀ օրենք, հոդված 16):
- բնակչության համար անվտանգ և կառուցապատման համար բարենպաստ տարածքների ընտրությանը, ապահովելով ՀՀ կառավարության 2012 թվականի փետրվարի 9-ի N 138-Ն և 2012 թվականի հոկտեմբերի 25-ի N 1351-Ն որոշումներով սահմանված պահանջները:
- առանձնացնել ճանապարհների, ինժեներական ենթակառուցվածքի, արդյունաբերական օբյեկտների, հանքավայրերի և այլ օբյեկտների ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված սանիտարական, պաշտպանական, պահպանական, անվտանգության գոտիները, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման տարածքները և դրանցում քաղաքաշինական գործունեությանը ներկայացվող լրացուցիչ պայմանները:
- Բնակչության պաշտպանության և քաղաքացիական պաշտպանությանն ուղղված միջոցառումներն անհրաժեշտ է իրականացնել 1998 թվականի դեկտեմբերի 2-ի «Արտակարգ իրավիճակներում բնակչության պաշտպանության մասին» ՀՕ-265 օրենքի 4-րդ և 7-րդ հոդվածների ու 2002 թվականի մարտի 5-ի «Քաղաքացիական պաշտպանության մասին» ՀՕ-309 օրենքի 7-րդ հոդվածի բ), գ), ը) և 8-րդ հոդվածի գ) կետերի դրույթների համաձայն:

7. Տեղեկատվություն համայնքում առկա ելակետային տվյալների վերաբերյալ (առկայության դեպքում).

Նախկինում հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային և հողաշինական փաստաթղթեր, տարածքի տեղագրական հանույթները, կադաստրային քարտեզագրման նյութերն ու անշարժ գույքի կադաստրի այլ տվյալները (այդ թվում՝ փաստացի հողօգտագործումների և սեփականության սուբյեկտների վերաբերյալ տեղեկատվություն), սահմանված կարգով հաստատված սեյսմիկ շրջանացման և միկրոշրջանացման քարտեզներ, ինժեներաերկրաբանական շրջանացման (պայմանների) քարտեզ, ինչպես նաև երկրաբանական պայմանների վերաբերյալ այլ տեղեկատվությունը, այդ թվում՝ «Հանրապետական երկրաբանական ֆոնդ» ՊՈԱԿ-ից,

ՀՀ Արագածոտնի մարզպետի 28.04.2022թվականի N 228-Ա որոշմամբ հաստատված ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արագածոտն-4 միկրոռեգիոնալ մակարդակի համակցված տարածական պլանավորման փաստաթուղթը և ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ համայնքի ավագանու 27.07.2022թվականի թիվ 125-Ա որոշմամբ հաստատված Արագածոտն-4 միկրոռեգիոնալ մակարդակի համակցված տարածական պլանավորման փաստաթուղթը:

8. Համայնքի զարգացման առանձնահատկություններից բխող այլ լրացուցիչ պահանջներ.

Նախատեսել նաև՝ **համայնքի կողմից առաջարկվող առանձին հաղամասերի նպատակային և գործառնական նշանակությունների փոփոխություն քաղաքի հետագա հեռանկարային զարգացումն համաչափ ձևով ապահովելու և քաղաքի կենտրոնը բեռնաթափելու նպատակով:**

Համաձայն հավելված 1-ի

9. Համայնքի գոտևորման նախագծին և հողերի գոտիավորման և օգտագործման սխեմային ներկայացվող պահանջները.

Բյուրական բնակավայրի գլխավոր հատակագծի առանձին հատվածների փոփոխությունների և բնակավայրի տարածքի գոտևորման նախագծի շրջանակում ապահովել ՀՀ կառավարության 29.12.2011թ. N1920-Ն, 02.05.2003թ. N625-Ն որոշումներով սահմանված պահանջները:

10. Նախագծի գրաֆիկական և տեքստային մասերին ներկայացվող հիմնական պահանջները

- Բյուրական բնակավայրի գլխավոր հատակագծի առանձին հատվածների փոփոխությունների և բնակավայրի տարածքի գոտևորման նախագծի կազմը և բովանդակությունը մշակել ՀՀ կառավարության 29.12.2011թ. N1920-Ն որոշմամբ սահմանված պահանջներին համապատասխան՝ հաշվի առնելով ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի պատվերով՝ միկրոռեգիոնալ մակարդակի Արագածոտն-4 համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթի կազմում մշակված Բյուրական բնակավայրի նախագծով սահմանված դրույթները:

11. Հայաստանի Հանրապետության Արագածոտնի մարզի Աշտարակ համայնքի Բյուրական բնակավայրի քաղաքաշինական կանոնադրության և կառուցապատման կանոնների մշակում

Բյուրական բնակավայրի գլխավոր հատակագծի առանձին հատվածների փոփոխությունների և բնակավայրի տարածքի գոտևորման նախագծի շրջանակում հաշվի առնել կից ներկայացվող կանոնադրությամբ սահմանված Հայաստանի Հանրապետության Արագածոտնի մարզի Աշտարակ համայնքի Բյուրական բնակավայրի տարածքում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առանձնահատկությունները՝ ելնելով համայնքի պատմականորեն ձևավորված ավանդույթների և պատմաճարտարապետական միջավայրի պահպանման անհրաժեշտությունից:

11.1 ԱՇՏԱՐԱԿ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ԲՅՈՒՐԱԿԱՆ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԻ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԱՎԱՆԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ

(Ճարտարապետության առանձնահատկությունները և շինարարության տեխնոլոգիաները)

«Բյուրական բնակավայրի քաղաքաշինական ավանդույթները» բաժնում նշվում է Բյուրական բնակավայրի տարածքում գտնվող կարևոր շենքերի և շինությունների ճարտարապետական ոճի, ճակատների ձևավորման առանձնահատկությունների, օգտագործման շինանյութի և կառուցման եղանակի նկարագրությունը՝ հիմնավորված համապատասխան լուսանկարներով, գծագրերով (եթե առկա են):

11.2 ՀԱՄԱՅՆՔՈՒՄ ԱՌԿԱ ՊԱՏՄԱՄՇԱԿՈՒԹԱՅԻՆ ՀՈՒՇԱՐՁԱՆՆԵՐԸ

«Բյուրական բնակավայրի առկա պատմամշակութային հուշարձանները» բաժնում նշվում են պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների պետական ցուցակներով, համապատասխան լուսանկարներով հիմնավորված՝ համայնքի տարածքում գտնվող պատմամշակութային հուշարձանների, դրանց ներկա վիճակի նկարագիրը, վերականգնման ու պահպանման հետ կապված խնդիրները:

11.3 ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ ՇԵՆՔԵՐ, ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

«Պահպանման ենթակա շենքեր, շինություններ» բաժնում նշվում են՝ բնակավայրի տարածքում գտնվող պատմամշակութային արժեք ներկայացնող շենքերի և շինությունները, դրանց ներկա վիճակի նկարագրությունը, վերականգնման և պահպանման հետ կապված խնդիրները:

11.4 ԱՇՏԱՐԱԿ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ԲՅՈՒՐԱԿԱՆ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԻ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ ԽՐԱԽՈՒՍՎՈՂ ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱԿԱՆ ՈՃԸ ԵՎ ՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՏԵԽՆՈԼՈԳԻԱՆԵՐԸ

Բյուրական բնակավայրի տարածքում խրախուսվող ճարտարապետական ոճը և շինարարական տեխնոլոգիաները» բաժնում թվարկվում են այն ճարտարապետական ոճերը, հնարքները, դեկորատիվ տարրերը, ճակատների ձևավորման առանձնահատկությունները, դռների, պատուհանների համաչափությունները (եթե դա որոշիչ առանձնահատկություն է համարվել), շինարարական նյութերը և կառուցման եղանակը, որոնք պահպանվելու են համայնքի տարածքում և խրախուսվելու են նոր շենքերի կառուցման ժամանակ:

11.5 ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԸ

Բյուրական բնակավայրի տարածքում «կառուցապատման կանոնները» բաժինը մշակվում է գրաֆիկական տեսքով՝ յուրաքանչյուր գծագիրը կամ սխեման ուղեկցող տեքստային բացատրական մասով:

Կառուցապատման սխեմաները մշակվում են բնակավայրի հատակագծային կառուցվածքի կարևոր հատվածների՝ խաչմերուկների, հրապարակների, հասարակական կենտրոնների, մայրուղային փողոցներին հարող թաղամասերի համար: Բնակավայրի գոտնորման նախագծի հիմքի վրա կետագիծ սահմանագծերով նշվում են կառուցապատման սխեմաներով ներկայացված հատվածները, համապատասխան համարակալմամբ: Յուրաքանչյուր առանձին հատվածի կառուցապատման սխեման ներկայացվում է առանձին բաժնով:

Կառուցապատման սխեմաներում նշվում է՝

1) հատվածի պայմանական սահմանագիծը, փողոցները, մայրերը, կարմիր գծերը, կառուցապատման գծերը (եթե վերջիններս տարբերվում է կարմիր գծերից), ընդհանուր օգտագործման կանաչ տարածքների սահմանները,

2) գոյություն ունեցող շենքերի կառուցապատման ուրվագծերը, նախատեսվող շենքերի համար կառուցապատման գոտին, կառուցապատման գոտու տարբերակումը ըստ թույլատրելի բարձրությունների (եթե անհրաժեշտ է), հիմնական և օժանդակ շենքերի և շինությունների տեղադրման նկատմամբ պահանջները, գոյություն ունեցող ծառերը, փոքր ճարտարապետական ձևերը և այլ քաղաքաշինական տարրեր,

3) ավտոկայանատեղերի կազմակերպման տարբերակները, թաղամաս մտնող ավտոմոբիլային և հետիոտն ճանապարհների և անցումների լուծումները, հեծանվառնային կազմակերպման կանոնները,

4) քանդման կամ ապամոնտաժման ենթակա օբյեկտները (առկայության դեպքում), բակային տարածքների հատակագծման տարբերակները՝ նշելով մանկական խաղահրապարակները, մարզադաշտերը տնտեսական հարթակները և այլ տարրեր,

5) շենքերի և շինությունների արտաքին աստիճանների, մուտքերի, շքամուտքերի, կազմակերպման կանոնները,

6) պարիսպների և ցանկապատերի առավելագույն բարձրության սահմանափակումները, տեսքին և նյութին ներկայացվող պահանջները, տեղադրման կանոնները,

7) շենքերի ճակատներին, բացվածքներին, տանիքներին, տանիքներից ջրահեռացման համակարգին ներկայացվող պահանջներ, գովազդային վահանակների և էկրանների տեղադրմանը ներկայացվող պահանջները և սահմանափակումները,

8) բնակչության բոլոր խմբերի համար մատչելիության ապահովման պայմանները և առաջարկվող լուծումները,

9) ինժեներական ենթակառուցվածքներով ապահովվածության, գոյություն ունեցող ծառերի, հողի բերրի շերտի բնակվող կենդանիների պահպանման վերաբերյալ պահանջներ,

10) կիրառելի ծառատեսակները (ըստ անհրաժեշտության), կանաչապատման կանոնները:

*Առաջարկվում է նախագիծը մշակել հետևյալ կազմով.

- ՀՀ կառավարության 29.12.2011թ N1920-Ն որոշմամբ պահանջվող կազմով և բովանդակությամբ (պահանջներն ըստ որոշման նոր խմբագրության)

Թույլատրվող համակարգչային ծրագրերի ձևաչափեր՝ Dwg կամ Dxf կամ Shape:

ի լրումն օրենսդրությամբ սահմանված նախագծի կազմին ու բովանդակությանը ներկայացվող պահանջներ (առկայության դեպքում)

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ համայնքի Բյուրական բնակավայրի գլխավոր հատակագծի առանձին հատվածների նպատակային և գործառնական նշանակությունների փոփոխությունների տեղաբաշխման ուրվագիծ (հողամասերի տեղադիրքը-գործող նպատակային և գործառնական նշանակությունը-մակերեսը-նոր նպատակային և գործառնական նշանակությունը)

ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՔԱՐՏՈՒՂԱՐ՝

Ս. Ս Ա Հ Ա Կ Յ Ա Ն