

ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԲՆԱԿԵԼԻ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՐԳԱՂԱՍԻՉԻ
ՁԵՎԱՎՈՐՄԱՆ ՓՈՒԼԵՐԸ

Վիկտորիա Պատվականի Ոսկանյան

Ճարտարապետության և շինարարության Հայաստանի ազգային համալսարան, ք. Երևան, ՀՀ
voskanyan_viktoria@mail.ru

Հոդվածը վերաբերում է բնակարանաշինության ոլորտում շենքերի դասակարգման խնդիրներին: Աշխատության նպատակն է՝ վեր հանել Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի կարգադասիչի ձևավորման փուլերը: Նյութը մշակվել է տարբեր երկրներում կուտակված փորձի, գիտական գրականության և համացանցի աղբյուրների ուսումնասիրության հիման վրա՝ վերլուծության, համակարգման և դասակարգման գիտական մեթոդներով: Վերլուծվել են բնակելի շենքի գնի վրա ազդող գործոնները, ուսումնասիրվել են բնակելի շենքերի կարգադասիչի հարմարավետության կարգերի չափանիշները, մշակվել են կարգադասիչի ստեղծման առանձնահատկությունները: Ամփոփելով արդյունքները՝ հիմնավորվել է կարգադասիչի ձևավորման ըստ փուլերի մոդելի՝ հիմնվելով բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ձևավորման սկզբունքների և ներկայացվող պահանջների վրա, միևնույն ժամանակ առանձնացնելով գործնական դաշտում այն ներդնելու և իրագործելու տեսանկյունից բաց մնացած հարցերը: Ստացված փուլերի մոդելը կարող է օգտակար լինել բնակարանաշինության ասպարեզում բազմաբնակարան շենքերի դասակարգման վերաբերյալ օրենսդրական կարգավորումների մշակման համար:

Բանալի բառեր. կարգադասիչ, բազմաբնակարան բնակելի շենք, կարգադասիչի ձևավորման փուլեր, գնագոյացման առանձնահատկություններ, հարմարավետության պահանջներ

Ներածություն

Քաղաքային միջավայրի հարմարավետության չափանիշով որոշվում են մարդու կյանքի մակարդակն ու որակը: Ձգտելով նյութական և մշակութային մակարդակի բարելավմանը՝ արագորեն զարգանում է կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքերի շուկան և աճում են գնորդների պահանջներն ապագա բնակարանների հարմարավետության նկատմամբ: Ցանկացած ապրանքային շուկայում ապրանքը բաժանվում է կարգերի՝ պահանջվող ապրանքի վերաբերյալ անհրաժեշտ տվյալների ստացումը պարզեցնելու համար: Որպեսզի սպառողը ճշգրիտ ընտրի նախընտրելի բազմաբնակարան բնակելի շենքը, նա պետք է համապատասխան տեղեկատվություն ունենա տվյալ շենքի մասին: ՀՀ-ում քաղաքաշինական և նորմատիվ փաստաթղթերում հայտարարված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի հարմարավետության կարգերը գիտականորեն հիմնավորված չեն: Ներկա փուլում բավարար չափով բացահայտված և հիմնավորված չեն բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կարգերը, չկա հարմարավետության կարգերի գնահատ-

ման միասնական մեթոդաբանական մոտեցում: Շուկայական ընկերությունները, ներդրողները և կառուցապատողները ձգտում են շենքը ներկայացնել առավելագույն բարենպաստ տեսանկյունից. բարեկարգված տարածք, էկոլոգիական լավ իրավիճակ, անվտանգ փողոցներ, մշակութային և զվարճանքի կառույցների հասանելիություն՝ ապրանքը անշարժ գույքի շուկայում բարձր գնով վաճառելու նպատակով [1]:

Ուսումնասիրվող թեմայի վերաբերյալ գրականության վերլուծությունը հնարավորություն է տվել վեր հանել.

- բնակելի շենքերի շինարարության վրա ազդող գործոնները [1],
- անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող հիմնական գործոնները [2],
- հարմարավետ միջավայր ստեղծելու համար անհրաժեշտ միջոցները [3],
- բնակելի շենքերի պահանջարկի և վաճառքի վերաբերյալ հարցերը [4],
- նորակառույց բնակելի շենքերն ըստ տարբեր հարմարավետության մակարդակների դասակարգելու մեթոդաբանությունը [5],
- անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող հիմնական գործոնները [6],
- շրջակա միջավայրի բարելավման վրա ազդող գործոնները [7],
- բնակելի շենքերի կարգադասիչի գիտական առաջարկների ստեղծման մեթոդները [8, 9],
- բնակելի շենքերի հարմարավետության տարբեր մակարդակները [10],
- բնակելի շենքերի ճարտարապետական նախագծման վրա ազդող գործոնները [11],
- անշարժ գույքի դասակարգման վերաբերյալ ուսումնասիրությունները [12]:

Վերոնշյալ աշխատանքներում տրվել են բնակարանաշինության ձևավորման հիմնական բնութագրերը, հիմնարար մոտեցումները և ուրվագծվել են ք. Երևանի անշարժ գույքի շուկայի կարգավորմանն ուղղված խնդիրների լուծումները: Կարելի է նշել, որ փորձ է արվել ք. Երևանի համար մշակել գիտականորեն հիմնավորված առաջարկներ կարգադասիչի ձևավորման վերաբերյալ, սակայն ներկա պահին չկա բազմաբնակարան բնակելի շենքերի հարմարավետության կարգերի գնահատման միասնական մեթոդաբանական մոտեցում: Սույն աշխատության նպատակն է՝ Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի կարգադասիչի՝ ըստ փուլերի ձևավորումը:

Նյութեր և մեթոդներ

Աշխատանքը մշակվել է տարբեր երկրներում կուտակված փորձի, գիտական գրականության և համացանցի աղբյուրների ուսումնասիրության հիման վրա՝ վերլուծության, համակարգման և դասակարգման գիտական մեթոդներով:

Աշխատանքի առաջին մասում սահմանվել են բնակելի շենքերի արժողությանն առաջադրված չափանիշները համաշխարհային փորձի ուսումնասիրության հիման վրա: Ուսումնասիրվել են ք. Երևանում գնագոյացման ձևավորման առանձնահատկությունները և վերլուծվել են բնակելի շենքերի հարմարավետության բարձրացմանը նպաստող պահանջները:

Երկրորդ մասում քննարկվել են ք. Երևանում բնակելի շենքերի կարգադասիչի տարբեր հարմարավետության կարգերի չափանիշները: Ուսումնասիրվել են նախագծային լուծումների արդիական խնդիրները, ներկայացվել են Երևանում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կազմողասիչի հարմարավետության կարգերի և անվանումների տարբերակները:

Յրրորդ մասում ներկայացվել են կարգադասիչների ստեղծման առանձնահատկությունները համաշխարհային փորձի ուսումնասիրության հիման վրա, հիմնավորվել է ք. Երևանում ըստ փուլերի կարգադասիչի ստեղծման արդյունավետությունը, մշակվել են յուրաքանչյուր փուլում կատարվելիք աշխատանքները:

Կատարված հետազոտության հիման վրա արվել է եզրկացություն, հիմնավորվել է բնակելի շենքերի կարգադասիչի փուլերի ստեղծման կարևորությունը: Իրականացվել է շենքի բնութագրերի սահմանում, բնակարանաշինության ոլորտում արժեքային ցուցանիշների և հարմարավետությանը ներկայացվող պահանջների վերլուծություն: Երևանում բնակարանաշինության ոլորտի ժամանակակից պահանջների ուսումնասիրումը, տարբեր հարմարավետության կարգերի հետազոտությունը և բաղադրիչների մշակումը, կարգադասիչի կիրառման արդյունավետության ու յուրաքանչյուր փուլում կատարվող գործառնությունների հստակեցումները հնարավորություն են ընձեռել նախորոշելու կարգադասիչի փուլերի մշակման մեթոդաբանությունը: Բացահայտվել են նաև կարգադասիչի քաղաքաշինական փաստաթղթերում, բնակարանային ոլորտը կարգավորող նորմերում և գործնական դաշտում ներդնելու տեսանկյունից բաց մնացած հարցերը:

Տվյալ աշխատանքում նյութը ներկայացվել է գրաֆիկների տեսքով: Նման տվյալները հնարավորություն են ընձեռել կատարել տրամաբանական և վերլուծական աշխատանք, ներկայացվել են բնակելի շենքերի նախագծման վրա ազդող գործոնների փոխազդեցությունը, հատկությունների վերլուծումը և աշխատանքի ստեղծման փուլերը: Ստեղծված մոդելով կարելի է ցույց տալ գործողությունների ելքի բոլոր հնարավոր սցենարները:

Արդյունքներ և քննարկում

1. Բնակելի շենքերի գնագոյացման առանձնահատկությունները

1.1. Բնակելի շենքի արժեքը ձևավորող չափանիշները

Որպես կանոն, շենքի ընդհանուր արժեքը (արտադրության և վաճառքի ընթացքում ընկերության կողմից կատարված բոլոր ծախսերի հանրագումարը) կարելի է բաժանել երկու խմբի՝ առաջարկի և պահանջարկի: Որպես առաջարկի միտում կարելի է ընդունել այն գործոնները, որոնք ազդում են վաճառողի կողմից դրված գնի վրա. դրանք հիմնականում այն ծախսերն են, որոնք կապված են գույքի կամ դրա նկատմամբ իրավունքների ձեռք բերման կամ ստեղծման հետ [2, 4]:

Առաջարկը որոշակի ժամանակահատվածում ձևավորված և վաճառքի հանելու ցանկությունն է: Պահանջարկի ծավալն այս դեպքում կախված է արտադրության ծավալից և համարվում է շուկայական գնագոյացման հիմնական գործոններից մեկը:

Առաջարկի, ինչպես նաև պահանջարկի ծավալի վրա ազդում է երկու տեսակի գործոն.

- ապրանքի գինը,
- արտադրական հնարավորություններ, տեխնոլոգիա, ռեսուրսների ապահովում, փոխարինող ապրանքների և այլ ապրանքների գների մակարդակ, բնակչության գնաճային սպասումներ, հարկեր:

Պահանջարկի ծավալը կախված է արտադրության ծավալից և համարվում է շուկայական գնագոյացման հիմնական գործոններից մեկը:

Անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող տնտեսական գործոններից են՝

- բնակչության եկամուտների և զբաղվածության մակարդակը,
- վճարունակությունը,
- բնակավայրերում սոցիալական ենթակառուցվածքների զարգացումը,
- տոկոսադրույքները և վարձավճարները,
- ապրանքների օգտակարությունն ու անհրաժեշտությունը,
- գնորդների թիվը,
- գների փոփոխությունների ակնկալիքները [6]:

1.2. ք. Երևանում գնագոյացման ձևավորման առանձնահատկությունները

Բնակելի շենքերի տիպաբանական բազմազանությունը շարունակական զարգացման և կատարելագործման, սոցիալական կառուցվածքի ազդեցության, հասարակության զարգացման և դրա աշխարհաքաղաքական ներուժի, կենսակերպի զարգացման արդյունքն է:

Բազմաբնակարան բնակելի շենքի ճարտարապետահատակագծային և ծավալատարածական որակի և չափերի ձևավորման վրա մեծ ազդեցություն ունեն նախագծման վրա ազդող հիմնական գործոնները:

Քաղաքաշինական այս գործոնը ներառում է բնակելի շենքի գտնվելու վայրը և զբաղեցնող տարածքը, տեսողական ընկալումը, առանձին տան կամ համալիրի և շրջակա միջավայրի միմյանց հետ հարաբերությունը:

Սոցիալական բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ձևավորումն ու տեղակայումն ուղղակիորեն կապված է մարդու ապրելակերպի և սոցիալական տարբեր խմբերի առանձնահատկությունների հետ՝ արտացոլելով այդ խմբերի ժամանակը, կենցաղը և մշակութային ավանդույթները:

Բնակարանային ֆոնդի ժողովրդագրություն և կառուցվածք Երևան քաղաքի համար կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ձևավորման վրա ազդող կարևորագույն գործոններից մեկը բնակչությունն է: Անհնար է նախագծել բնակելի տարածք՝ առանց բնակչության ընտանեկան կազմը հաշվի առնելու, քանի որ վերջինս էապես ազդում է շահագործման հանձնվող բնակարանների տիպաբանության ձևավորման վրա:

Բնակլիմայական տարածքի ռելիեֆի և քամու ռեժիմի ճիշտ հաշվի առնելը նպաստում է բազմաբնակարան բնակելի շենքերի և համալիրների գլխավոր հատակագծերի մշակման և հետագա նախագծման զարգացման վրա:

Տնտեսական բնակչության նյութական բարեկեցությունը բնակարանաշինության զարգացման կարևոր սոցիալ-տնտեսական պայմանն է: Բնակիչների նյութական բարեկեցության բարձրացման և ճարտարապետաշինարարական գործունեության նորարարություններին զուգընթաց կմեծանան բնակարանի հարմարավետությունը բարելավելու հնարավորությունները: Պահանջարկը ստեղծում է առաջարկ, ինչը նշանակում է, որ մշակողները պետք է հաշվի առնեն այս գործոնը:

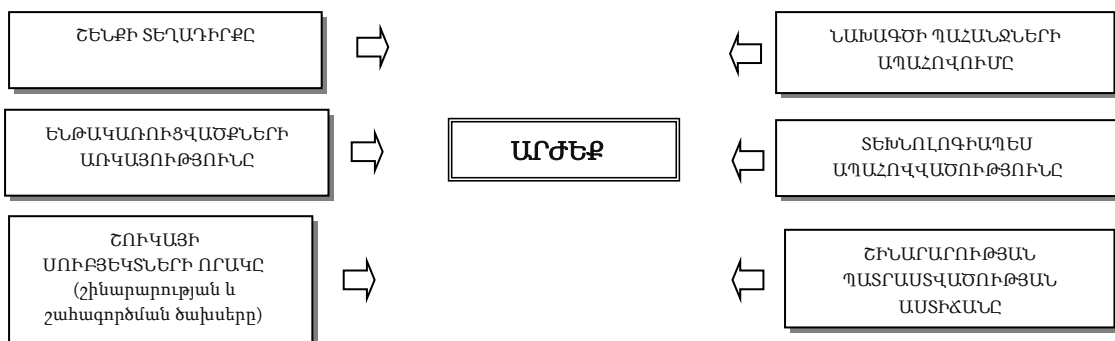
Գեղագիտական բազմաբնակարան բնակելի շենքերի գեղագիտական որակները բնակելի միջավայրի ձևավորման ճարտարապետական ըմբռնման արդյունք են: Երևանի բնակելի շենքերի նախագծման ժամանակ կարևոր տեղ պետք է հատկացվի նաև գույնի օգտագործմանը, քանի որ գույնն ընդգծում է ճարտարապետական դետալները, բացահայտում է ճակատի պլաստիկությունը, տարբերակում է վարչական շրջանները, միկրոշրջանները և բնակելի շենքերը:

Ինժեներական սարքավորումներով հագեցվածությունը: Երևանի ժամանակակից կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ինժեներական ենթակառուցվածքը բազմազան է և նախատեսված է հարմարավետ կենցաղային պայմաններ ստեղծելու համար:

Ուսումնասիրելով բազմաբնակարան բնակելի շենքերի նախագծման վրա ազդող հիմնական գործոնները՝ կարելի է սահմանել բնակարանի ձևավորման վրա ազդող հիմնական բնութագրերը՝

- մակերես (բնակարանի, խոհանոցի, 1 սենյականոց բնակարանի և այլն),
- հարկ (տան, բնակելի և հասարակական սենքերի և այլն),
- քանակական (սենյակների, լոգարանների, պատշգամբների և յուրաքանչյուր բնակարանի համար կայանատեղիների և այլն),
- տեխնիկական (առաստաղի բարձրություն, կրող կառույցների, արտաքին և ներքին պատերի նյութ),
- գեղարվեստական (հատակագծում, պատուհանների կողմնորոշում դեպի բակ կամ փողոց, ներքին հարդարում և այլն) [5, 11]:

Բնակելի շենքերի ձևավորման վրա ազդող բնութագրերի և գործոնների ուսումնասիրումը թույլ է տալիս սահմանել բազմաբնակարան բնակելի շենքի ընդհանուր արժեքի վրա ազդող կետերը (նկ. 1):

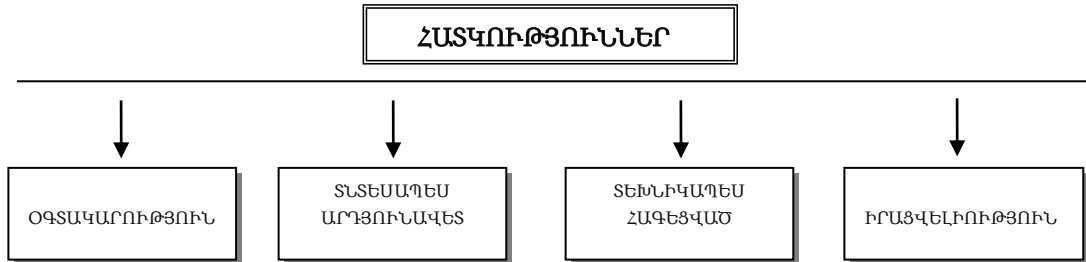


Նկ. 1. Բազմաբնակարան բնակելի շենքի վրա ազդող գործոնները

1.3. Բնակելի շենքերի հարմարավետության բարձրացմանը նպաստող պահանջները

Քաղաքի հարմարավետությունն իր բնակիչների համար առաջին հերթին պայմանավորված պետք է լինի հետևյալ գործոններով:

Համաձայն ժամանակակից տնտեսական տեսության՝ կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքերի շուկայական դասակարգումը մարդկանց կարիքների առավելագույն բավարարման համար պետք է հիմնված լինի՝ 1) օգտակարության, 2) տնտեսապես արդյունավետության 3) տեխնիկապես հագեցվածության 4) իրացվելիության վրա [5] (նկ. 2):



Նկ. 2. Բազմաբնակարան բնակելի շենքի հատկությունների սահմանումը անշարժ գույքի շուկայում

Հարմարավետությունը հարաբերական հասկացություն է: Հարմարավետության մակարդակները ժամանակի ընթացքում միշտ աստիճանաբար փոխվում են: Դա կախված է բարեկեցության մակարդակից, հանրության հնարավորություններից՝ սոցիալական գործոնից: Բնակելի շենք կառուցելիս կարևոր է ուշադրություն դարձնել այն փաստին, որ այս տարածքում ապրող բնակիչները պետք է իրենց հարմարավետ զգան նոր միջավայրում: Այսինքն՝ անհրաժեշտ է հաշվի առնել գոյություն ունեցող միջավայրի բնակիչների կարծիքը՝ նրանց ցանկությունները, շահերը, ինչպես նաև տեղական ավանդույթները: Տեղական առանձնահատկությունների և սոցիալական գործոնների հաշվառումը ներառում է՝ բնակիչների կարիքներն ու շահերը, մարդկանց շփման պայմանների ապահովումը, տեղական ավանդույթները և հաշմանդամություն ունեցող բնակչության խմբերի միջավայրի հարմարավետությունը: Բնակելի միջավայրի կառուցվածքում ձևավորված միկրոկլիման միջավայրի հարմարավետության ավանդական ցուցանիշն է: Դա պետք է դիտարկել թե՛ բնակարանի, թե՛ բակի, թաղամասի, փողոցի մակարդակով: Միկրոկլիման ներառում է հետևյալ ցուցանիշները՝ ջերմաստիճան, խոնավություն և օդի շարժունակություն: Գեղագիտական հարմարավետությունը մարդու համար ստեղծում է բարենպաստ տեսողական միջավայր: Շրջապատը պետք է համաչափ և հոգեբանորեն ընդունելի լինի: Գեղագիտական հարմարավետությունը ներառում է՝ շենքի ճակատի պլաստիկությունը, ոճային լուծման ամբողջականությունը, միջավայրի մասշտաբը և համաչափությունը [3, 7, 9]:

- Այսպիսով, առաջադրված խնդիրները և դրանց վերլուծությունը հնարավորություն են տվել՝
- սահմանել անշարժ գույքի շուկայի առաջարկի և պահանջարկի գործոնները՝ բնակելի շենքերի արժողությանը նպաստող չափանիշները,
 - ուսումնասիրել բնակելի շենքերի նախագծմանը նպաստող գործոնները՝ ք. Երևանում գնագոյացման ձևավորման առանձնահատկությունները,

- բացահայտել բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ճարտարապետահատակագծային և ծավալատարածական լուծումների բարելավմանը նպաստող գործոնները՝ բնակելի շենքերի հարմարավետության բարձրացմանը նպաստող պահանջները:

Երևան քաղաքում բնակելի շենքերի կարգադասիչի հարմարավետության տարբեր կարգերի չափանիշները, ուսումնասիրել նախագծային լուծումների արդիական խնդիրները, ներկայացնել Երևանում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կարգադասիչի հարմարավետության կարգերի և անվանումների տարբերակները և մշակել առաջակություններ, որոնք ուղղված կլինեն բացահայտելու կարգադասիչի փուլերի ստեղծման առանձնահատկությունները:

2. Բնակելի շենքերի կարգադասիչի ձևավորումը

2.1. Երևան քաղաքում բնակելի շենքերի կարգադասիչի կարգերն ըստ տարբեր հարմարավետության

Նախորդ ուսումնասիրությունների շրջանակներում մշակվել է բնակելի շենքերի կարգադասիչի մոդել [10]՝ հաշվի առնելով գնորդների պահանջարկը բնակարանների նկատմամբ՝ տարբեր հարմարավետության կարգերի սահմանազատմամբ: Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կարգադասման առարկա համարվում է կառուցապատողի կողմից հայտարարված նախագծի որակը: Միաժամանակ նախագիծը պետք է հիմնված լինի ծավալատարածական մոտեցման վրա՝ ներառյալ բնակելի շենքերի ներգրավումը շրջակա միջավայրում: Երևան քաղաքի համար կարգադասիչի յուրահատկությունն այն է, որ հատկանիշները պետք է դասերի բաժանվեն և մշակված տարբերակները գործնականում կիրառվեն՝ անշարժ գույքի շուկայի, բիզնես առաջադրանքների և քաղաքաշինական խնդիրների հետ համատեղ:

Երևան քաղաքի մինչև 75 մետր բարձրություն ունեցող նորակառույց բազմաբնակարան բնակելի շենքերի համար կարգադասիչը մշակելիս հաշվի են առնվել.

- ՀՀ բնակարանային և քաղաքաշինական օրենսգրքերը,
- գործառնական ստանդարտները,
- տեխնիկական չափորոշիչները,
- նախագծման և կառուցման կանոնագիրքը,
- Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության 2020 թ. հունիսի 4-ի N 1023-Ն որոշման «ՀՀ հողերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների (գտնվելու) սահմանների գոտիավորումը» հավելվածը:

2.2. Նախագծային լուծումների արդիական խնդիրները

Շինարարությունն այն բարձր մրցունակ բնագավառներից մեկն է, ուր յուրաքանչյուր շահագրգիռ կողմ մրցում է սեփական շահերի համար: Հաճախ կապալառուներն ավելի շատ շահագրգռված են կարճաժամկետ թանկարժեք նախագծերով, քան ծրագրերի վերջնական արդյունքով: Մասամբ սա է պատճառը, որ շինարարության ոլորտը բնութագրվում է ցածր մակարդակի թիմային աշխատանքով:

Նախագծման փուլերում հանդիպող հիմնական խնդիրներն են.

- նախագծման նորմերը, հիմնված նախագծային ժամանակակից փորձի՝ միջազգային տեխնիկական ստանդարտների վրա, նախագծողների համար առաջացնում են անհարմարություններ, քանի որ նոր նորմերը չեն համապատասխանում տեղական ստանդարտներին,
- նախագծման մեջ ներգրավված տեխնիկական պայմանների՝ ցանցային և ծրագրային միացման բացակայություն,
- շենքի առաջադեմ մոդելավորման կիրառման ֆինանսական անհնարիությունը,
- նոր նախագծերի ոչ բավարար ֆինանսավորումը, ինչը նվազեցնում է դրանց ներդրումային գրավչությունը և ինքնին նվազեցնում պատվերի քանակը:

2.3 Երևանում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կազադասիչի հարմարավետության կարգերի և անվանումների տարբերակները

Պետք է հիշել, որ ավելի մեծ թվով օբյեկտների դասերի բաշխումը, անշուշտ, կարող է հանգեցնել կլաստերի (կարգի) միատարրության ավելացման և յուրաքանչյուր ձևավորված կլաստերի ներսում գների ցրվածության նվազմանը: Այնուամենայնիվ, դա կբարդացնի վերլուծաբանի աշխատանքը՝ համեմատվող բնութագրերի սահմանների մշտական պատճառով: Հաշվի առնելով վերը նշվածը՝ Երևանի նորակառույցների շուկայում օպտիմալ է բազմաբնակարան բնակելի շենքերը բաժանել երեք կարգերի: Քաղաքաշինության հոգեբանական ընկալումը, շենքերի գեղագիտությունը, ինժեներական դասավորությունները և կարգերը բարձրացնելու նպատակով կարգադասման ժամանակ ընտրվել է կարգերի հետևյալ համակարգը.

- **I կարգ** - կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքեր (հարմարավետության բարձր մակարդակով),
- **II կարգ** - կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքեր (հարմարավետության միջին մակարդակով),
- **III կարգ**՝ կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքեր՝ հարմարավետության ցածր մակարդակով [10]:

Այսպիսով, հետազոտության ընթացքում ուսումնասիրվել են՝

- շինարարության բնագավառը՝ նախագծման փուլերում հանդիպող հիմնական խնդիրները բացահայտելու համար,
- նախագծման և կառուցման ՀՀ օրենքները և նորմերը՝ ք. Երևանում բնակելի շենքերի կարգադասիչի տարբեր հարմարավետության կարգերի չափանիշները սահմանելու նպատակով,
- մարդկային հոգեբանական պարզ ընկալման պայմանը՝ Երևանում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կազադասիչի հարմարավետության կարգերի և անվանումների տարբերակները ներկայացնելու համար:

Վերը ներկայացված բաժինների ամփոփումը կօգնի բացահայտել կարգադասիչի տարբեր հարմարավետության կարգերի չափանիշները՝ կարգադասիչի ստեղծման գործընթացում փուլերի կիրառումն արդյունավետ իրացնելու համար, մշակել նախագծային լուծումների արդիական

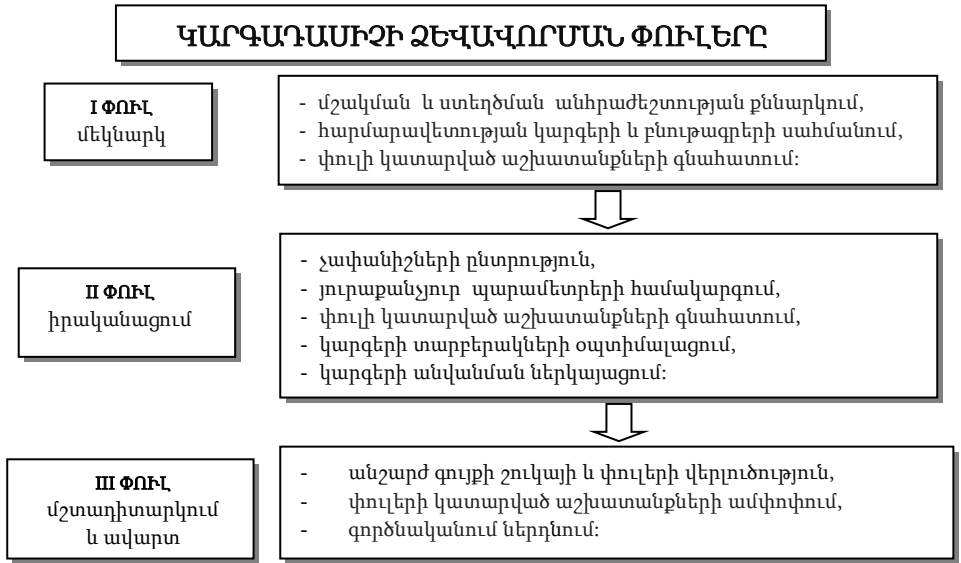
պահանջները՝ յուրաքանչյուր փուլում նախատեսվող աշխատանքների իրականացման համար, սահմանել կազադասիչի հարմարավետության կարգերի տարբերակները և անվանումները՝ կարգադասիչի ստեղծման առանձնահատկության ձևավորման նպատակով:

3. Կարգադասիչի մշակումը և ներդրումը

Կարգադասիչի ստեղծման նպատակներից մեկը բազմաբնակարան բնակելի շենքերն ըստ կարգերի բաժանելն է՝ նկատի ունենալով կյանքի հարմարավետության վրա տարբեր գործոնների և դրանց միջոցով՝ պահանջարկի և գների վրա ազդեցությունը: Վերոնշյալի մշակման համար կարևոր է նաև ընդգծել, որ մշակված կարգադասիչի օգտագործումը հնարավորություն կընձեռի նվազեցնել կառուցապատողի կողմից բնակելի շենքերի վերաբերյալ հայտարարված և փաստացի բնութագրերի մարքեթինգային անձշտությունները [8, 12]: Անշարժ գույքի բաժանումը խմբերի կարգերի (կլաստերի), նախատեսում է գնային սանդղակներում խմբավորել բնակելի շենքերը, որոնք ունեն համադրելի արժեքներ անշարժ գույքի շուկայում գնահատման համար: Արդյունքում այս մոտեցումը կհեշտացնի Երևանում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ուսումնասիրության գործընթացը և այն կտարբերակվի ըստ կարգերի՝ սահմանափակելով գնային բազմազանությունը: Նշված նպատակով շուկայական օբյեկտների ամբողջ փաթեթը պետք է բաժանվի խմբերի կարգերի (կլաստերի), այսինքն՝ շենքի դասակարգումը պետք է իրականացվի ըստ տարբեր չափանիշների, որոնցով որոշվում է դրա որակը:

Կարգադասիչի ստեղծման համար մշակվել է երեք փուլ՝ **I փուլ**, մեկնարկ (դիտարկել նախագծի հեռանկարները), պլանավորում (քննարկել նախագծի իրականացման համար կատարման քայլերը), **II փուլ**, իրականացում(իրականացնել նախագծի բոլոր նշանակված առաջադրանքները), **III փուլ**, մշտադիտարկում (նախագծի պարբերաբար գնահատում) և ավարտ (նախագծի ամփոփում և գործնականում ներդնում):

Երևան քաղաքի կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կարգադասիչի մոդելի համար առաջարկվել է մեթոդաբանական հետևյալ մոտեցումը, որը հնարավորություն է տալիս կարգադասել դրանք առաջնային շուկայում: Այս մոտեցումը ներառում է հետևյալ երեք փուլը (նկ. 3):



Նկ. 3. Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կարգադասիչի ձևավորման փուլերը

Ամփոփելով կատարված ուսումնասիրությունները՝ կարևոր է նկատի ունենալ, որ շուկայի վերլուծության տարբեր տիպի խնդիրներ լուծելու համար անհրաժեշտ է որոշել տարբերակման և ընդհանրացման տարբեր աստիճանի ցուցանիշներ: Այդ նպատակով կարգադասիչի ստեղծումը պետք է բաժանվի փուլերի, յուրաքանչյուր փուլում կարգադասիչի չափանիշները պետք է ուսումնասիրվեն և վերլուծվեն: Առկա նյութի վերլուծությունն ուղղված կլինի ոլորտի առաջնային շուկայում կարգադասիչի մշակելուն և ներդնելուն:

Եզրակացություն

Սույն հետազոտությունում փորձ է արվել մշակել Երևան քաղաքի կոմերցիոն բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կարգադասիչի ստեղծման 3 փուլ՝ բնակարանաշինության ոլորտում կիրառման համար: I փուլ - մեկնարկ (նախատեսվող աշխատանքների սահմանում), II փուլ - իրականացում (աշխատանքների գործնականում կիրառում), III փուլ - մշտադիտարկում և ավարտ (կատարված աշխատանքների ամփոփում):

Կարգադասիչի փուլերի ներդրման հետազոտությունը և նորակառույց շենքերի նախագծման նոր մոտեցումների վերլուծությունը հնարավորություն են տալիս եզրակացնել, որ սովյալ մոտեցումը կհեշտացնի անշարժ գույքի կառույցներն առանձնացնել ըստ կարգերի: Այն հնարավորություն կընձեռի կարգավորել Երևանում անշարժ գույքի շուկան՝ սահմանափակելով շուկայական և գովազդային գործակալներին բազմաբնակարան բնակելի շենքերի հարմարավետության կարգը գերազնահատելու փորձերը, ստեղծել խոչընդոտներ, որոնք կանխում են բնակարանի մեկ քառակուսի *մետրի* համար գների անհիմն բարձրացումը:

Աշխատանքի արդյունքները կարող են օգտակար լինել քաղաքի նոր գլխավոր հատակագծի մշակման գործում, ինչպես քաղաքաշինական փաստաթղթերի, այնպես էլ վարչական շրջանների գոտիավորման նախագծերի մշակման գործում, բնակարանային ոլորտը կարգավորող նորմատիվ փաստաթղթերում, ճարտարապետների, տեսչական ծառայությունների, մշակողների, գործակալությունների և անշարժ գույքի վերլուծաբանների գործնական և գիտական գործունեության մեջ ներկա ապատեղեկատվական իրավիճակը հարթեցնելու գործընթացում:

Երախտիքի խոսք

Իմ երախտագիտությունն եմ հայտնում ճարտարապետության և շինարարության Հայաստանի ազգային Համալսարանի ճարտարապետական նախագծման և ճարտարապետական միջավայրի դիզայնի ամբիոնի պրոֆեսոր, ճարտ. դոկտոր Կարեն Ռուբենի Ազատյանին՝ այս աշխատանքի աջակցման համար:

Գրականության ցանկ

- [1] **Качество жизни. Публичный отчет.** Динамика градостроительного развития г. Москвы относительно других городов мира за 5 лет. Проекты, меняющие города, 2019, С.12, 21, 35.
- [2] **А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, И.Л. Артемников** Оценка недвижимости, 2-ое изд., переработанное и дополненное, Финансы и статистка, Москва, 2007 С.39-40.
- [3] **Агентство стратегического развития «ЦЕНТР».** Аналитическое исследование. 10 лучших практик жилищного строительства в регионах России: комфортная среда, Москва, 2018, С.4.
- [4] **С.В. Грибовский.** Оценка стоимости недвижимости: Уч. пос., Маросейка, Москва, 2009, С.19.
- [5] **Г.М. Стерник, Э.Д. Епишина,** Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу), Москва, 2012, С.18.
- [6] **Б.М. Бедин, А.С. Гусак,** Факторы, влияющие на ценовую динамику рынка недвижимости, Известия Байкальского государственного университета 27(2) (2017) 154–161.
- [7] **А.С. Девликамова, С. В. Минеев,** Система повышения качества жилой среды, Молодой ученый 18 (204) (2018) 61- 65.
- [8] **Т.Л. Меликян,** Архитектурные особенности многоэтажных жилых зданий в городе Ереване: Дисс. на соиск. уч. ст. канд. архит. по спец. 18.00.01 - "Архитектура", Ереван, 2009, 125с.
- [9] **Г.Г. Еолян,** Архитектура внеквартирных помещений многоэтажных жилых домов (на примере г. Москва): Автореферат дисс. на соиск. уч.ст. канд.архит. по спец. 18.00.01- "Архитектура и архитектурный дизайн", Ереван, 2017, 27с.
- [10] **Э.М. Саргсян, В.П. Восканян,** Формирование классификатора коммерческих многоквартирных жилых зданий города Еревана, Известия НУАСА 2 (2019) 57–63.
- [11] **М.В. Лисициан, В.Л. Пашковский, З.В. Петунина и др.,** Архитектурное проектирование жилых зданий/ под ред. М.В. Лисициан, Е.С. Пронина. Архитектура – С, Москва, 2006, 488 с.
- [12] **Классификация жилой недвижимости:** поиск общего знаменателя, 05.05.2013, Commercial Property, <http://commercialproperty.ua/cp-articles/klassifikatsiya-zhiloy-nedvizhimosti-poisk-obshchego-znamenatelya/>

ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КЛАССИФИКАТОРА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ГОРОДА ЕРЕВАН

Виктория Патвакановна Восканян

*Национальный университет архитектуры и строительства Армении, г. Ереван, РА
voskanyan_viktoria@mail.ru*

В статье рассматриваются проблемы классификации зданий в сфере жилищного строительства. Цель работы - выявить этапы формирования классификатора многоквартирных жилых зданий в г. Ереване. Статья разработана на основе изучения накопленного опыта в разных странах, исследования научной литературы и интернет-источников с использованием научных методов анализа, систематизации и классификации. В работе проанализированы факторы, влияющие на стоимость жилого дома, изучены критерии порядка комфортности классификатора жилых домов, раз-

работаны особенности создания классификатора. Обобщение результатов позволило обосновать модель этапов формирования классификатора, исходя из принципов проектирования многоквартирных жилых зданий и представленных требований, в то же время обозначив открытые вопросы с точки зрения инвестиций и реализации в практической сфере. Результаты могут быть полезны в сфере жилищного строительства при разработке законодательных норм по классификации многоквартирных жилых зданий.

Ключевые слова: классификатор, многоквартирное жилое здание, этапы формирования классификатора, критерий, шкала стоимости

FORMATION STAGES OF THE CLASSIFIER OF BLOCK OF FLATS IN YEREVAN

Viktoria Voskanyan

National University of Architecture and Construction of Armenia, Yerevan, RA

voskanyan_viktoria@mail.ru

The article refers to the problems of classification of buildings in the field of housing. The work aims to highlight the stages of formation of the classification of apartment buildings in Yerevan. The material was developed based on experience accumulated in different countries, research of scientific literature, and Internet sources, using scientific methods of analysis, coordination, and classification. The factors affecting the price of a residential building were analyzed, the criteria of the order of comfort of the classificatory of residential buildings were studied, and the features of the classificatory creation were developed. Summarising the results, the design of the classificatory according to the stage model was justified, based on the principles of the design of multi-apartment residential buildings and the presented requirements, while at the same time identifying the remaining issues from the point of view of its implementation in the practical field. The resulting model of stages can be useful for the development of legislative regulations on the classification of multi-apartment buildings in the field of housing construction.

Keywords: Classificatory, multi-apartment residential building, stages of classificatory formation, criterion, value scale

Ոսկանյան Վիկտորիա Պատվականի (ՀՀ, ք. Երևան) – ՃՇՀԱՀ, Ճարտարապետական նախագծման և ճարտարապետական միջավայրի դիզայնի ամբիոն, ասիստենտ, (+374)91595957
voskanyan_viktoria@mail.ru

Восканян Виктория Патвакановна (РА, г. Ереван) – НУАСА, кафедра Архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды, аспирант, моб. (091595957), e-mail: voskanyan_viktoria@mail.ru
Voskanyan Viktoria (RA, Yerevan) - NUACA, chair of Architecture Drafting and Design of Architectural Environment, postgraduate student, cell.phone: (091595957), e-mail: voskanyan_viktoria@mail.ru

Ներկայացվել է՝ 03.10.2023թ.

Գրախոսվել է՝ 24.10.2023թ.

Ընդունվել է տպագրության՝ 20.10.2023թ.