Մրցութային առաջարկի բացատրագիր

ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԱՏՄԱԿԱՆ ԿՈՆԴ ԹԱՂԱՄԱՍԻ ՎԵՐԱԿԵՆԴԱՆԱՑՄԱՆ ՀԱՅԵՍԱԿԱՐԳԻ ՄՐՑՈՒՅԹ

Մրցույթի պատվիրատու; ՀՀ քաղաշինության կոմիտե

Երևան
1.1.2024

Оглавление

Նախաբան 2

Թեմայի արդիականություն 2

Մրցույթի նպատակը ըստ տեխնիկական առաջադրանքի 2

Մրցույթի տարածքի սահմանները 2

Մրցույթի առարկա 3

Հայեցակարգային նախագծի տեխնիկական առաջադրանքը 3

Հայեցակարգի նախապատրաստման սկզբունքները 3

I. ԳՈՅՈՒԹՅՈՒՆ ՈՒՆԵՑՈՂ ԻՐԱՎԻՃԱԿԻ ՀԱՄԱԼԻՐ ԳՆԱՀԱԿԱՆ 6

II. ՊԱՏՄԱԿԱՆ ԱԿՆԱՐԿ 10

Երևանի հիմնական շրջանները 11

Երևանի 1937 թվականի գլխավոր հատակագծի հատակագծային առանձնահատկությունները: 16

1960-1989 թթ. Երևանի կազմավորման շրջանա-միկրոշրջանային և ազատ կառուցապատումը: 16

III. Կոնդի Թաղամաս 19

Կոնդ թաղամասի անհայտ ապագան 23

IV.ՌԵԳԵՆԵՐԱՑԻԱՅԻ ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԱՅԻՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ 25

V. ՀԱՇՎԱՐԿ ԵՎ ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ 28

ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԻ ԴԻԱԳՐԱՄ (ԱՌԱՋԱՐԿ) 28

ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ և ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ԳՈՏԻ 32

ՆԱԽԱԲԱՆ

Թեմայի արդիականությունը:

Հայաստանի Հանրապետությունում առկա են բազմաթիվ պատմականորեն ձևավորված կարևոր տարածքներ, որոնք մեզ են հասել իրենց սկզբնական տեսքով, բայց մինչ այժմ ոչ մի տեղ համալիր պատշաչ լուծում չեն ստացել դրանց ծավալատարածական միջավայրի կազմակերպման, վերարժևորման և ժամանակակից պահանջներին համապատասխան պատմամշակութային թաղամասերի ստեղծման հիմնախնդիրները:

Կոնդը Երևան քաղաքի պատմականորեն կազմավորված կենտրոնի տարածքում միակ պահպանված հին թաղամասն է, որը ձևավորվել է դեռևս 16-րդ դարում: Այն արմատական փոփոխություններ չի կրել ավելի քան մեկ դար և մի շարք պատմական նշանակություն ունեցող կարևոր շինություններ այստեղ դեռ պահպանվում են: Ուստի ճարտարապետական մրցույթի և մրցութային թեմայի պահանջների իրականուցումը ժամանակի թելադրանք է, որի հրատապությունը ակնհայտ է:

Մրցույթի նպատակը ըստ տեխնիկական առաջադրանքի

Առաջադրող տեխնիկական առաջադրանքում առաջադրվում է նպաստել՝

- պատմականորեն ձևավորված և ազգագրական-հնագիտական արժեք ունեցող համայնքի քաղաքաշինական կայուն զարգացման սկզբունքների ինտեգրմանը,
- տեղաբնակ ռեզիդենտների արտագաղթի կանխմանը, տեղական անշարժ գույքի արժեքի բարձրացմանը մինիմալ ներդրումներով և միջամտություններով,
- լոկալ տնտեսության և զբոսաշրջության ակտիվացմանը, ճարտարապետության, ենթակառուցվածքների և սպասարկման որակի բարձրացմանը և աշխատատեղերի ստեղծմանը՝ որպես գերակայություն դիտարկելով Կոնդի բնակչության շահերը:

Միջավայրի ռեգեներացիայի/վերականգնման մոդելի մրցույթի փուլի նպատակն է կանխորոշել ազդեցության այն մեթոդները, որոնք օպտիմալ են պատմական այս միջավայրի պահպանության և զարգացման համար, որոնց նպատակը ոչ թե ոչնչացնելն է, այլ ազդեցության մեթոդների ամրապնդումը, որոնց թվում ճարտարապետական որոշումներն ու գործողությունները հեռու են առաջին և հիմնականները լինելուց:

Մրցույթի տարածքի սահմանները

Երևան քաղաքի «Կոնդ» թաղամասի մրցույթով առաջադրվող տարածք՝ մոտ 16.0 հա մակերեսով (սահմանները տրված են էլակետային նյութեր բաժնում):

Մրցույթի առարկան

Քաղաքաշինական հայեցակարգի մշակում Երևան քաղաքի «Կոնդ» թաղամասի քաղաքաշինական միջավայրի ռեգեներացիայի/վերակազմավորման նպատակով:

Հայեցակարգի տեխնիկական առաջադրանք

Մրցութային հայեցակարգի ընդգրկման տարածքը Կոնդ թաղամասի ձևավորված պատմական քաղաքաշինական բանվածքն է, որը նախատեսված է՝

- առավել հիմնավորված ռեգեներացիայի-վերակենդանացման հայեցակարգերի առաջադրման,

- տարածքի ինքնության պահպանման,
- հնի-նորի շարունականակության ապահովման և միևնույն ժամանակ բնակչության համար առավել հարմարավետ և հասանելի/անարգել միջավայրի կազմավորման նպատակով:

Հայեցակարգի նախապատրաստման սկզբունքները

Տարբերականություն և բազմազանություն, զգայական ռեզոնանս տարածքի պատմականորեն ձևավորված միջավայրի և բնական լանդշաֆտների հետ:

Մրցութային հայեցակարգի առաջարկները պետք է հաշվի առնեն թաղամասի մշակութային լանդշաֆտի առանձնահատկությունները, ձևավորեն բնական լանդշաֆտների և ձևավորված քաղաքաշինական-ճարտարապետական միջավայրի հետ տեսողական ամբողջականություն:

Հայեցակարգային լուծումները պետք է հաշվի առնեն ձևավորված ճարտարապետական միջավայրի արտաքին կերպարի այնպիսի ձևավորում, որի պարագայում կձևավորվի փողոցային ճակատային համայնապատկերների բազմազանություն՝ ապահովելով միասնական լուծումների միջոցով միջավայրի շարունակականություն և միմյանց նկատմամբ առավել ներդաշնակ լուծումներ:

Հաշվի առնելով հայեցակարգի իրագործման ծախսատարությունը՝ վերջինիս սոցիալական բաղադրիչի առկայությամբ պայմանավորված, դիտարկել Կոնդի քաղաքացուն որպես գերակա շահ և մրցութային հայեցակարգում ներկայացնել նաև ծրագրի իրագործելիության հիմնավորում:

Մրցույթի նախապատրաստմանը ներկայացվող ընդհանուր պահանջներ

Մրցութային առաջարկները պետք է համապատասխան են Տեխնիկական առաջադրանքի պահանջներին:

Մրցութային առաջարկները պետք է համապատասխանեն ՀՀ նորմատիվ-իրավական օրենսդրությանը, այդ թվում նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահաջներին:

Հայեցակարգի նյութերի ձևաչափին ներկայացվող պահանջներ

- Հայեցակարգին ներկայացվող պահանջներին համապատասխան հիմնական գաղափարի նկարագրություն:
- Սկզբունքային քաղաքաշինական-ճարտարապետական լուծումների նկարագիր:
- Հիմնական տեխնիկատնտեսական ցուցանիշներ:

Հայեցակարգի կառուցվածք

Թաղամասի վերակառուցման արդյունքում անհրաժեշտ է՝

- ստեղծել բարենպաստ պայմաններ բնակչության և այցելուների տարբեր խմբերի,ենթակառուցվածքի զարգացման համար,
- կանոնակարգել հանրային տարածքները,
- ձևավորել փողոցային արդյունավետ ցանց՝ միևնույն ժամանակ հնարավորության դեպքում առավելագույնս պահպանելով ձևավորված քաղաքաշինական բանվածքը/հյուսվածքը, բազմազան միջոցառումների կազմակերպման

և անցկացման հնարավորություններ՝ ներգրավելով առավել լայն խմբեր, հատուկ ուշադրություն դարձնելով երիտասարդության տարբեր խմբերի կարիքներին:

Հանրային տարածքների վերաիմաստավորում

Հանրային տարածքները հատակագծային կառուցվածքի այն բաղադրիչն են, որտեղ կազմակերպվում է մարդկանց հիմնական կենսական երեք (բնակություն, աշխատանք, հանգիստ) կարիքներից մեկը՝ հանգստի կազմակերպումը: Այստեղ են կազմակերպվում սոցիալական շփումները, ժամանցը, հաղորդակցությունը: Տարածքի արդյունավետ կազմակերպումը հնարավորություն է տալիս տվյալ գործառույթների համար նախատեսված տարածքներում ապահովել բարենպաստ միկրոկլիմայական պայմաններ, հասանելիություն, գեղագիտական ընկալում: Միջավայրի վերակառուցման նախագծով նախատեսվում է ստեղծել թեմատիկ առումով փոխկապակցված բաց հանրային տարածքներ՝ վերջիններիս ավանդական և նոր հաղորդվող գործառույթների կազմակերպմամբ: Դրանք պետք է լինեն մեքենաների մուտքից ազատ՝ տրանսպորտի այլընտրանքային միջոցների օգտագործմամբ և մատչելի բնակչության սակավաշարժ և հաշմանդամություն ունեցող խմբերին: Միևնույն ժամանակ ապահովեն նաև արտակարգ իրավիճակներում բնակչության անվտանգ տարահանումը կազմակերպելու համար մեքենաների մոտեցում:

Հանրային տարածքները պետք է ծառայեն տեղաբնակների (տարբեր տարիքային խմբերի ժամանցի կազմակերպման) կյանքի առօրյա պահանջներին, նաև նոր վերագրվող գործառույթներն օգտագործողների ժամանակակից պահանջներին

Թաղամասի քաղաքաշինական բանվածքի վերակազմավորում՝ գործառույթների ընդլայնմամբ

Թաղամասում կյանքի աշխուժացման, օրվա տարբեր ժամերին տարածքների հավասարազոր գործառությունն ապահովելու, տարբեր գործառույթների վերագրմամբ տարածքների անվտանգ օգտագործման նպատակով և այցելությունները երկարաձգելուն միտված՝ առաջարկվում է հայեցակարգային էսքիզ-նախագծում ներառել հետևյալ հանձնարարելի գործառույթներների տարածքային և ծավալատարածական կազմակերպումը՝ յուրաքանչյուր դեպքում ապահովելով բնակչության բոլոր խմբերի (սակավաշարժ, հաշմանդամություն ունեցող) համար մատչելիության հավասարազոր պայմաններ.

- Դեպի թաղամաս բոլոր մուտքերի հասանելիության և գրավչության կազմակերպում (մուտքային հանգույցից հորինվածքի աստիճանական զարգացում մինչև հորինվածքային կիզակետ):
- Թաղամասի ներսում տեղեկատվական յուրահատուկ միջոցով հաղորդակցությունն առավել դյուրին դարձնելուն միտված համակարգի մշակում:
- Մասնագիտացված արհեստանոցներ (արվեստի գործիչների, ճարտարապետների և այլն) բացօթյա և փակ:
- Այցելուների տեղեկատվական կենտրոն:

- Արհեստանոցներ/արվեստանոցներ (ավանդական, ժամանակակից)՝ աշխատանքների արդյունքների ցուցադրության/վաճառքների կազմակերպմամբ:
- Աշխատավայրերի համար սարքավորված տարածքներ (ստեղծարար տեխնոլոգիաներ, գրասենյակներ և այլն) (Coworking space):
- Մեդիա կենտրոն:
- Հուշանվերների վաճառքի և ցուցադրության սրահներ:
- Գիտաժողովների կազմակերպման սրահ՝ քաղաքի պատմության մասին տեսաֆիլմերի ցուցադրությամբ և մասնագիտացված գրականության վաճառքով:
- Միջոցառումների անցկացման բացօթյա/փակ տարածքներ՝ երիտասարդ արվեստագետների աշխատանքների (ներկայացումների, ֆիլմերի, լուսանկարչական աշխատանքների, կրթության, լեզուների, ազգային երգի պարի ուսուցման և մրցույթների կազմակերպման, նկարչական մրցույթների կազմակերպման և այլն) սահմանափակ դիտորդների համար ցուցադրությամբ:
- Սթրիթ արթի-մրցույթների կազմակերպման տարածքներ:
- Բացօթյա վաճառասրահներ:
- Հյուրատներ, սննդի հաստատություններ, հանրային սանհանգույցներ (հաշվի առնելով բնակչության սակավաշարժ և հաշմանդամություն ունեցող խմբերի կարիքները):
- Այցելուների համար ժամանակավոր կացարաններ:
- Դրված նպատակի առավել լիարժեք իրագործմանը նպաստող և հայեցակարգի հիմնական գաղափարին չհակասող ցանկացած այլ գործառույթներ:
  - Թաղամասի ներսում բնակչության սակավաշարժ և հաշմանդամություն ունեցող խմբերի ինչպես նաև լեզվական չիմացությամբ այցելուների համար տեղաշարժը մատչելի և անարգել կազմակերպելուն միտված, առանց լրացուցիչ օգնության կողմնորոշումը դյուրինացնելու նպատակով տարածքում ինֆոգրաֆիկսի կիրառում:

Հայեցակարգի իրականացման կառավարման պլան/բնակչության տարաբնակեցում

- Հայեցակարգի իրականացման գործընթացում ներկայացնել բնակչության տարբեր հատվածների վերաբնակեցման խնդիրներին առնչվող առաջարկներ.
- Տեղում բնակիչների վերաբնակեցում (ժամանակավոր կացարանի տրամադրում քաղաքաշինական միջավայրի վերակենդանացման ժամանակահատվածի ընթացքում),
- Բնակիչներին նոր բնակարանների հատկացում այլ վայրում,
- Բնակարանների դիմաց փոխհատուցման տրամադրում:

Իրագործելություն

Երևանի Կոնդ թաղամասի պատմաքաղաքաշինական միջավայրի զարգացման, վերակենդանացման, զբոսաշրջային ենթակառուցվածքների զարգացման նպատակով հայեցակարգային էսքիզ-նախագծի ճարտարապետաքաղաքաշինական առաջարկը պետք է իր մեջ ներառի.

- տնտեսական իրագործելիության հաշվարկ-հիմնավորում, լինի տնտեսապես հիմնավորված և իրագործելի,

- սոցիալական տեսանկյունից լուծի բնակիչների բնակարանային ապահովության խնդիրները (վերը նշված տարբերակներից որևէ մեկով),
- իրենից ներկայացնի ներդրումային հետաքրքրություն առաջացնող ծրագիր:

Ակնկալվող արդյունքը

Ակնկալվում է ստանալ ճարտարապետական այնպիսի լուծումներ, որոնք հնարավորություն կտան Կոնդին պահպանելու ձևավորված ուրույն քաղաքաշինական միջավայրի ինքնությունը՝ սոցիալական, քաղաքային և մշակութային հաղորդակցության կենտրոն ծառայելով հասարակության տարբեր շերտերի՝ տեղաբնակների, տեղացիների և այցելուների համար: Հետևաբար, լավագույն հայեցակարգային, քաղաքաշինական և պատմաճարտարապետական լուծումները պետք է հավասարապես անդրադառնան վերականգնման, նորոգման, վերակառուցման, արդիականացման, ամրակայման և՛ արտաքին, և՛ ներքին լուծումներին: Մասնակիցների կողմից ակնկալվում է նաև ստանալ մասնագիտական այլընտրանքային լուծումների տարբերակներ, որոնք կառաջադրեն ոճականորեն բազմազան և միաժամանակ միմյանց ներդաշնակ ու համահունչ լուծումներ ծավալատարածական, ոճական, մասշտաբային, էկոլոգիական և այլ խնդիրների համար:

Գնահատել շարժունակության ֆունկցիոնալ կազմակերպման առաջնահերթությունը՝ կանոնակարգելով այցելուների մեծ և փոքր խմբերի հոսքերն ու կարիքները, որպեսզի հնարավոր լինի ձևավորել շարժունակության անվտանգ, հարմարավետ և ապահով համակարգ՝ առավելագույնս պարզ և փոխկապակցված սխեմայով ուղղորդելով այցելուների հոսքերը:

Քաղաքի համեմատաբար փոքր հատվածի վրա պատմական մեծաթիվ շերտերի կենտրոնացումը պետք է թաղամասը դարձնի այնպիսի մի վայր, որտեղ ցանկացած տարածք և մակերես կարող է և պետք է ծառայի թե՛ այդ բազմազանությանը մարդկանց հաղորդակից դարձնելու, թե՛ ժամանցի կազմակերպման գործին: Շարժունակության կազմակերպման հարցում հատուկ ուշադրություն պետք է դարձվի միջավայրի ընկալման գաղափարական առավել լիարժեք հանգուցալուծմանը՝ ապահովելով հնարավոր բոլոր մուտքերից մարդկանց հավանական հոսքերի կազմակեպված ու նպատակային ուղղորդումը:

Արդիականացման գործընթացում մեծապես կարևորվում է պատմականորեն ձևավորված կերպարի պահպանումը, որը պետք է ի կատար ածվի ժամանակակից քաղաքում քաղաքային միջավայրի սեփական ինքնությունը պատմականորեն պահպանած այս հատվածի ուրույն դիմագիծը հստակ սահմանելու միջոցով:

Կառուցապատման ուրբանիստական դրույթները

- թամանյանական ժամանակվանից ի վեր գոյություն ունի Կոնդի ուրբանիզացման՝ քանդման ՝ նորովի կառուցապատման խնդիրը,
- 1980-ականների կեսերին առաջ եկավ Կոնդի արժեքավորման և պահպանման հարցը, սակայն նախագիծ, ուր ներկայացվեցին պահպանման և զարգացման իրական լուծումները՝ չարվեց,

- վերջին երեք տասնամյակների ընթացքում որևէ նոր գաղափար առաջ չի քաշվել: Երրորդ Հանրապետության գործելակերպին հարազատ՝ կրկին նպատակային է դարձել քանդել եղած պատմական շերտերը և փոխարենը՝ կառուցել բարձրահարկ շինություններ,
- այդ ծրագրին համապատասխան իրականացվում է նախկին «Դվին» հյուրանոցի վերակառուցումը,
- միաժամանակ գոյություն ունի արդի միջազգային փորձին համապատասխան այլընտրանքային հայեցակետը, ըստ որի՝ Կոնդի մեզ հասած միջավայրը արժեքավոր է և պահպանման արժանի,
- խնդրի հիմնական հարցադրումը այն է, թե ինչը՞ պահպանել, ինչպե՞ս պահպանել և ինչպե՞ս արդիականացնել եղած միջավայրը,
- կարևոր խնդիրներիցի մեկը՝ սեփականության և սեփականատերեր իրավունքների պահպանման հարցն է, քանի որ բնակչության մի մասը ձգտում է շարունակել բնակվել Կոնդում, մյուսը՝ հեռանալ Կոնդից,
- ընդունելով Կոնդի պահպանման ծրագիրը իբրև գերակա շահ՝ անհրաժեշտ է ուսումնասիրել և գտնել պահպանման ենթակա միջավայրային կառույցներն ու առանձին շինությունները,
- միջավայրի ու առանձին շինությունների հանդեպ կիրառել պահպանման և վերականգնման արդի գիտական մեթոդական սկզբունքները, այդ թվում՝ ներկայացված Ռուսաստանի ժամանակակից ուրբանիստներ Անդրեյ Իվանովի և Նարինե Տյուտչևայի աշխատություններում:

Խնդիրները

Հետազոտել թեման, վերլուծել, տրամադրել զարգացման վեկտոր, բացահայտել թաքնված ներուժը, առաջարկել այն մեթոդներն ու նպատակները, որոնք արդիական են ժամանակակից քաղաքի պատմական միջավայրի համար:

- Տարածքն առավել ճանաչելի և գրավիչ դարձնել բնակիչների, հյուրերի և ներդրողների համար, քանի որ, եթե պայմանականորեն քաղաքն ի վիճակի չէ տպավորել իր սպառողներին, ապա այն կորցնում է բիզնեսի համար իր գրավչությունը: Եթե տարածաշրջանը, շրջանը, քաղաքը, տարածքային միավորը չունի ինքնուրույն ռազմավարություն, ապա այն պարտություն է կրում առավել ագրեսիվ դարձող համաշխարհային շուկայում:
- Հետազոտել, վերլուծել և առաջարկել տարածքների զարգացման արդյունավետ գործիքներ, որոնցից են՝ լեզուն (այդ թվում՝ տեղական բարբառը, ինչպես նաև ժողովրդախոսակցական լեզվի և արտասանության առանձնահատկությունները), տեղական դիցաբանությունը, առասպելակերտումը, պատմական հիշողությունը, տեղեկատվական յուրահատուկ միջոցները, հաղորդակցության ձևերը, անհատական շփմանավանդույթները, հոգևոր-կրոնական ռեսուրսները (տեղական եկեղեցական համայնքները, կրոնական տոները նշելու ավանդույթները), գործարարության զուտ տեղական առանձնահատկությունները, ընտանեկան,

բարեկամական, դաստիարակչական, կրթական, սպորտային ավանդույթները, տեղական խոհանոցը, միջավայրի կոլորիտը, ավանդական արհեստները, քաղաքացիական ակտիվության, հանգստի և ժամանցի ձևերն ու միջոցները, անեկդոտները, պատմությունները, տեղական տոները, ժողովրդական բանահյուսությունը և այլն:

- Գույքագրել թաղամասում առկա շենքերի/շինությունների մշակութային արժեք ներկայացնող դրվագները և կառուցվածքային տարրերը (հին դռներ, պատուհաններ, պատշգամբներ, կողպեքներ, թակիչներ, ճաղավանդաներ և այլն), հետագայում դրանք ճարտարապետական և դիզայներական լուծումներում կիրառելու պայմանով): ՀՀ ԳԱԱ «Հնագիտության և ազգագրության ինստիտուտ» ՊՈԱԿ-ի հետ սերտորեն համագործակցել թաղամասի ազգագրական, բանահյուսական նյութը գրի առնելու համար:
- Հիմք ընդունելով կայուն զարգացման սկզբունքները, մշակել արդի և ռացիոնալ ճարտարապետական և քաղաքաշինական լուծումներ, որոնք համայնքը գրավիչ կդարձնեն իր բնակիչների, զբոսաշրջիկների և ներդրողների համար:
- Հաշվի առնել կայուն (կամ կառուցվածքային) գործոնները, ինչպիսիք են տեղանքը, կլիման և պատմությունը:
- Հաշվի առնել փոփոխական գործոնները (որոնք փոփոխվում են երկարաժամկետ հեռանկարում), ինչպիսիք են համայնքի չափերը և մարդաշատությունը, արտաքին տեսքը, բնակիչների բարեկեցությունը, տեղական համայնքի մշակութային ավանդույթները:
- Հաշվի առնել խորհրդանշական գործոնները, այն է՝ քաղաքային խորհրդանիշեր, քաղաքական միջավայր, բնակիչների վարքի մշակութային կոդեր, նշանակալի իրադարձություններ, նշանավոր անձինք, որոշակի ապրանքների և ծառայությունների պահանջարկը, համայնքի ներսում հաղորդակցվելու բնույթը և այլ բաղադրիչներ:
- Ամբողջությամբ պահպանել և վերականգնել ինչպես հուշարձանների պետական ցուցակում գրանցված, այնպես էլ նորահայտ հուշարձանի կարգավիճակ ունեցող շենքերը (ցանկը կցվում է)՝ դրանց առնչվող բոլոր նախագծերը աշխատանքային բոլոր փուլերում համաձայնեցնելով լիազոր մարմնի հետ:
- Հնարավորինս պահպանել ներկա փողոցների ցանցը, գոտիավորել Կոնդը առանձին ենթաթաղերով՝ յուրաքանչյուր ենթաթաղի համար սահմանելով հարկայնության թույլատրելի շեմ:
- Կոնդի մի հատվածը բրենդավորել Արշիլ Գորկու անունով:
- Թաղամասի հուշարձան շենքերի նկատմամբ նոր գործառույթներ վերագրելիս կամ դրանց գործառույթների պահպանմամբ վերաօգտագործման առաջարկներ ներկայացնելիս, հաշվի առնել քաղաքաշինական միջավայրի ինքնության պահպանմանը և ժառանգության անխաթարությանը ներկայացվող պահանջների ապահովումը՝ ոլորտի լիազոր մարմնի համաձայնությամբ [1]:

I. ԳՈՅՈՒԹՅՈՒՆ ՈՒՆԵՑՈՂ ԻՐԱՎԻՃԱԿԻ ՀԱՄԱԼԻՐ ԳՆԱՀԱԿԱՆ

Բոլոր վերլուծական նյութերի համար օգտագործվել են բաց տպագրական գրական աղբյուրները, համացանցը, «Երևաննախագիծ» ի-տում մշակված Երևանի գլխավոր հատակագծի, Երևանի կենտրոնի գոտիավորման և կառուցապատաման, Կոնդի գոտիավորման և կառուցապատաման նախագծերը, այլ հրապարակված նախագծերի և առաջարկների, kond_info@minurban.am-ի նյութերը:

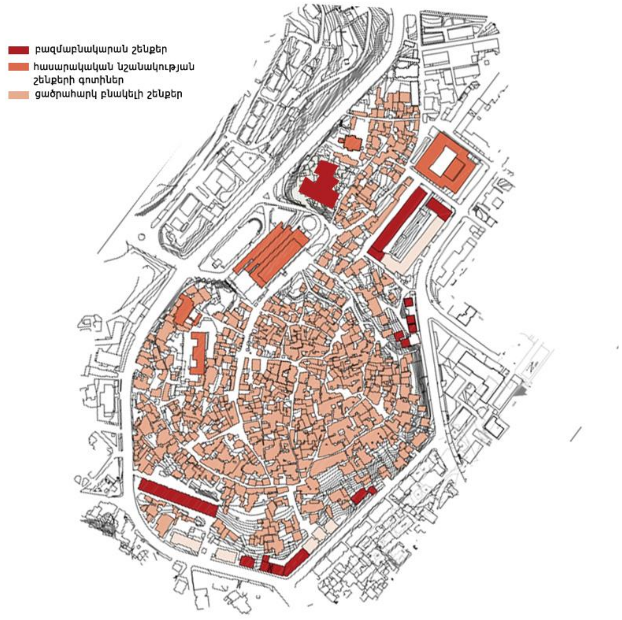
Կոնդը գրավում է քաղաքի կենտրոնի արևմտյան բարձրադիր մասը: Կոնդ անվանումը տրվել է բարձր դիրքի պատճառով: «Կոնդ» բառը հայերենում նշանակում է երկայնաձիգ, կամ բոլորակ բլուր: Պարսից տիրապետության ժամանակ այդ թաղի անունը փոխվել է և կոչվել «թափաբաշ», որը և Կոնդ բառի թարգմանությունն է:

Կոնդ թաղամասի տարածքը

Նկ.1. Երևանի կենտրոնի գոտևորման նախագիծ, «Երևաննախագիծ», 2006-2007

ա

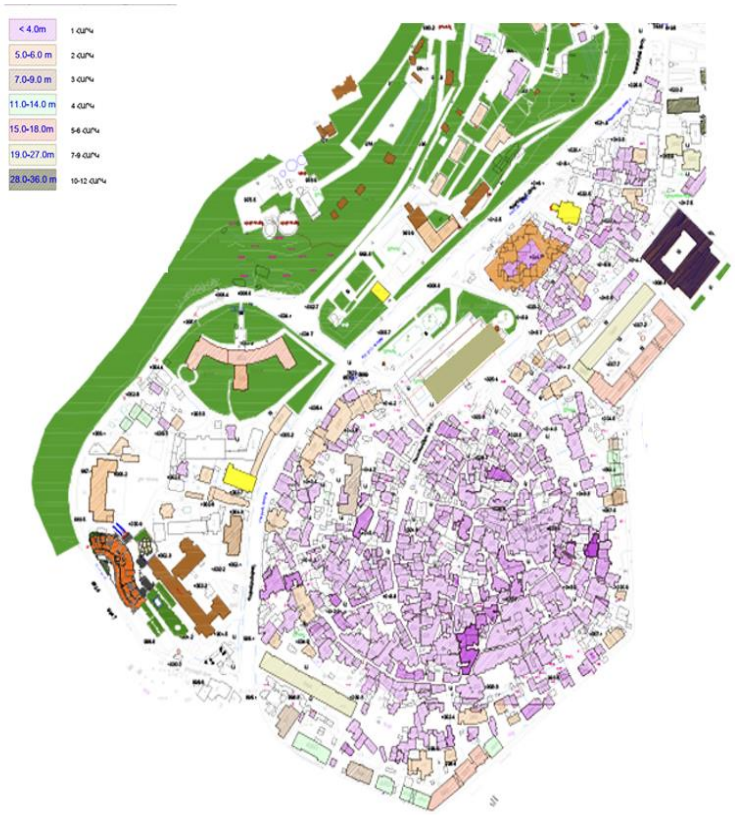
այսօր կազմում է մոտ 25 հեկտար (առաջադրված էր ՝16): Սահմաններն անցնում են Պարոնյան, Լեո, Սարյան փողոցներով, Հովհ.Թումանյանի տուն-թանգարանի մոտով, աստիճանով, որ տանում է դեպի Կոմպոզիտորների տուն և Ֆրիկի փողոց, ապա՝ Պռոշյան փողոցով, ներառելով Սուրբ Հովհաննես եկեղեցին:



Նկ. 2. Գործառական գոտիներ

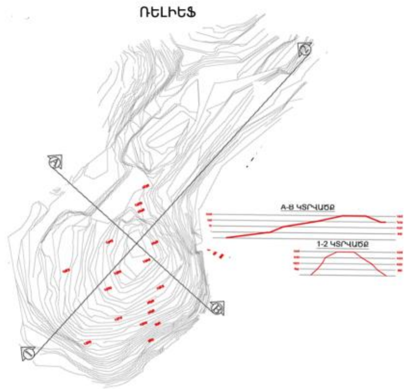
Թաղամասը տեղակայված բավականին բարդ ռելյեֆային պայմաններում:Տարածքի զգալի մասը զբաղեցնում են թեք լանջերը: Լանջերի կողմնորոշումը հիմնականում հարավ –արևելյան և հարավ- արևմտյան է: Կան նաև հյուսիսայինկողմնորոժման լանջեր: Հիմնական տարածքի թեքությունները կազմում են 5-10 տոկոս, իսկ առանձին հարավ –արևելյան և հյուսիսային լանջերի թեքությունը հասնում են 20-50 տոկոսի: Տարածքը թույլ կանաչապատում ունի: Ծառապատ են հիմնականում տնամերձ հողամասերի առանձին կտորները:

Հիմնական սնուցող համաքաղաքային նշանակության մայրուղիներն են Կոնդը շոշափող երեք մայրուղիները, այն է՝ Պարոնյանի, Լեոյի և Սարյանի փողոցները: Ներքին շրջանային նշանակության գործառույթներ ունեցող կապ կարելի է համարել Ռուստավելի փողոցը, որի միջոցով կապակցված են գոյություն ունեցող դպրոցը, «Դվին» հյուրանոցը, մզկիթը եկեղեցին և այլ մի քանի Կոնդի համար նշանակալի կառույցներ: կարևորագույն նշանակություն ունի անկանոն պատմականորեն կազմավորված ներքին փողոցային ցանցը, որը հանդիսանում է Կոնդի առավել գրավիչ գործոններից կարևորագույնը:



Նկ. 3. Տարածքի վերլուծություն ըստ հարկայնության

Ըստ ֆունկցիոնալ պարունակության թաղամասի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ այստեղ տարածքի հիմնական մասը գրավում են բնակելի շենքերը, որոնց գերակշիռ զանգվածը մեկ հարկանի անկանոն կառուցապատման տարրեր են, որոնք կազմավորվել են հիմնականում մինչև 20-րդ դարի 40-50-ական թվականները: 70-ական թվերից սկսած այստեղ կառուցվել է նաև մի քանի բազմահարկ բնակելի և հասարակական շենքեր:

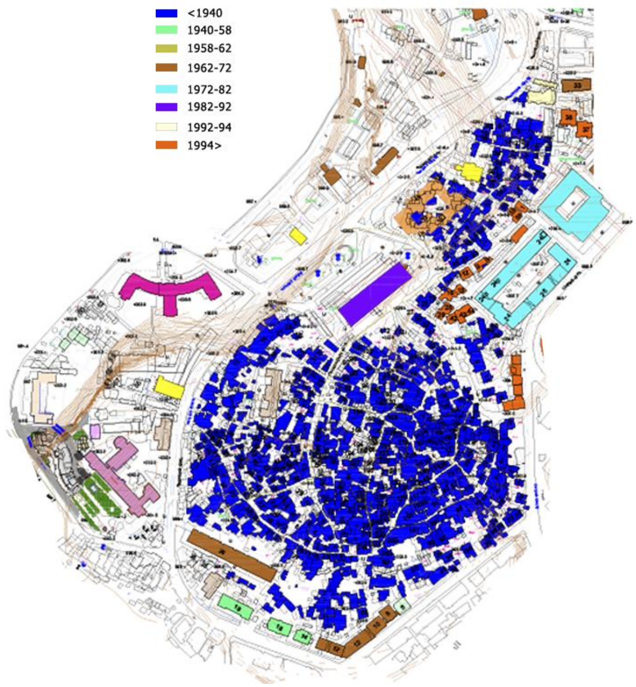


Նկ. 4. Ռելիեֆի վերլուծություն

Այսօր «հին քաղաք հասկացությունը բավականին տառածված է աշխարհում և կարևոր նշանակություն ունի բնակավայրերի պատմական և գեղարվեստական տեսքի պահապանման համար: Կոնդը իր յուրահատուկ փողոցային ցանցով և պարսկական և ռուսական ժամանակաշրջանի մի շարք հին քարե և աղյուսե տներով և այլ շատ հատկանիշներով կարելի է ասել, որ բոլոր հնավարությունները ունի՝ համապատասխան միջոցառումներից հետո բավարարի «հին քաղաք» գաղափարիհն ներկայացվող պահանջների:

Նկ. 5. Ճանապարհային ցանցի վերլուծություն

Այդ առումով հատուկ վերլուծությամբ վեր են հանվել պատմական և միջավայրաստեղծ կարևոր տարրերը, այն է՝ հուշարձանների առկայությունը և դրանց հետ կապված ֆոնային և կոնֆլիկտային միջավայրերը, տարբեր, այդ թվում՝ նաև զբոսաշրջային գործունեության ակտիվ և միջին ակտիվության դիտարժան և հիշարժան գոտիները: Հուշարձանների պետական ցուցակում Կոնդ թաղամասում առկա է 4 հուշարձան ՝ Սբ Հովհաննես Մկրտիչ եկեղեցի՝ իր ենթահուշարձաններով,

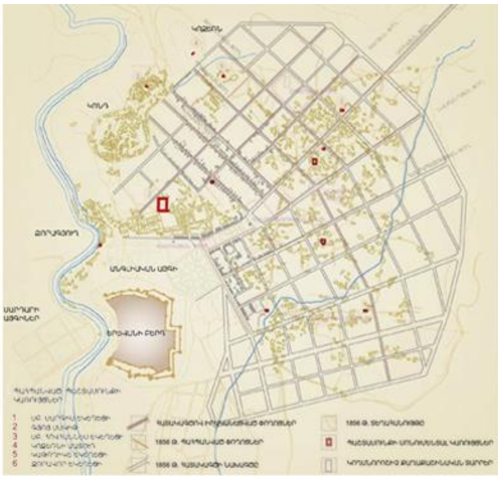


Նկ. 6. Ժամանակագրական վերլուծություն

Մամռիի ջրանցք, Թափաբաշի մզկիթ և «Լեռնեցիների պարը» քանդակ): Բացի այդ կան բավականաչափ պատմական շենքեր, կառույցներ, այլ դիտարժան օբյեկտներ, որոնցից մի քանիսը նախկինում ընդգրկված էին տարբեր պետական ցանկերում:

II. ՊԱՏՄԱԿԱՆ ԱԿՆԱՐԿ

Կոնդը եղել է Երևան քաղաքի ամենահին թաղամասերից մեկը և միաժամանակ հանդիսացել նրա պատմական կորիզը: Այն եղել է Երևանի ամենակենսունակ հատվածը, որը դարերի բովից անցնելով, քաղաքի համար դարձել է մի տեսակ թանգարանային թաղ: Ըստ ռուս հետազոտող Իվան Շոպենի՝ Կոնդի սահմանները հին Երևանի պլանում ավելի ընդարձակ են եղել: Կոնդի կազմի մեջ են մտել Ձորագեղը, Հրազդանի ձորի այգիները և Դալման: Մյուս կողմից Կոնդի սահմանները հասնում էին մինչև Բերդ:



Նկ.7. Երևանի գլխավոր հատակագիծ 1856թ.

Կոնդ թաղամասը Երևան քաղաքի 18-րդ դարից պահպանված հնագույն թաղամասերից մեկն է: Կանգուն կառույցներից որոշները թվագրվում են միջին դարերով՝ Սբ. Հովհաննես եկեղեցին (18-րդ դար) ու մասամբ ավերված մզկիթը (17-րդ դար): Թաղամասը գտնվում է քաղաքի վարչական Հանրապետության հրապարակից մոտ 1 կիլոմետր հեռավորությամբ գտնվող բլրի վրա, որը բաժանում է քաղաքի կենտրոնական հատվածը Հրազդանի կիրճից:

Նկ.8. Պատմական Կոնդի տեսարաններ

19-րդ դարի սկզբում Երևանի երեք հիմնական թաղամասերից Կոնդը միակն էր, որ բարձունքի վրա էր գտնվում: Ընդ որում, բարձունքին տարածված թաղամասն ունեցել է թե ոռոգման, թե խմելու ջուր: Կոնդեցի Տեր-Գրիգորյանները՝ Գրիգոր քահանան, նրա եղբայրներն ու հորեղբայրները վաճառել են իրենց ժառանգություն հասած տունը, և այդ միջոցներով 1793 թվականին Գետառից խողովակներով քաղաքին մոտ ու մաքուր ջուր

ունեցող հատվածից ջուր բերել մինչև սուրբ Հովհաննես եկեղեցու գավիթը: Եկեղեցու գավիթ հասնող ջրմուղի մաքուր ջրից օգտվել են բոլոր կոնդեցիները:

Կիրճի գլխին, բլրակի վրա ձևավորված Կոնդ թաղամասը հին քաղաքի ամենաբարձր կետում ունեցել է շահավետ դիրք ու բարենպաստ կլիմա: Բարձունքն անկանոն օղակել են նեղլիկ ու խորդուբորդ փողոցները: Բլրի գագաթին մեկ և երկու հարկանի տներ են եղել, ստորոտի հատվածում ապրել են մեծահարուստները: Հետագայում Կոնդի փեշերին գծվել են խորհրդային փողոցները, որտեղ ազնվականների «ապարանքների» փոխարեն կառուցվել են տներ՝ մտավորականների և արվեստագետների համար:

Ձորագեղը բռնում է Հրազդան գետի ձախափնյա մասը, այն ձորափեշերը, որոնք ընկած են Հաղթանակի կամրջից դեպի վեր: Ի դեպ, Ձորագեղը նույնպես ունեցել է իր ստորաբաժանումները՝ Վերին կամ Քարափի թաղ, Ստորին կամ Ձորի թաղ և Կարբո թաղ:

Դալման հռչակված էր իր ընտիր խաղողով, որի այգիները փռված էին Հրազդանի աջափնյա բարձունքներում:

Հին Երևանի կերպարում ուրույն տեղ է գրավել Բերդը, որի հետ շատ բանով կապված է եղել Կոնդը, կառուցվել է տասնվեցերորդ դարի վերջերին: Բերդը եղել է Երևանի Սարդարի աթոռանիստը: Բերդն ինքնին մի փոքր քաղաք է եղել և ունեցել է իր բնակչությունը: Կոնդեցիները Բերդում միայն խանութներ են ունեցել: Երբ աշխատանքը Բերդում ավարտվում էր, նրանք պարտավոր էին թողնել բերդը:

Ժամանակի ընթացքում Երևանն ընդարձակվեց, նրա հետ նաև Կոնդը, որը տարածվեց ցածրադիր մասերում:

Հիմնվելով ժամանակագիրների վկայությունների, ինչպես նաև մինչև մեր օրերը հասած հնագիտական և քարակերտ վկայությունների վրա, կարելի է անել հետևություն, որ Կոնդը հնագիտական մեծ հետաքրքրություն է ներկայացնում:

Ըստ էության, այժմյան Կոնդի տարածքում առկա են Երևանի զարգացման առնվազն 3 պատմական շրջանների հնագիտական նյութ: Հանդիսանալով Երևանի կենտրոնի հիմնական անառիկ բարձունքը, Կոնդը դարերն ի վեր հանդիսացել է քաղաքի կենտրոնական մասի բնակչության պատսպարվելու միակ հանգրվանը:

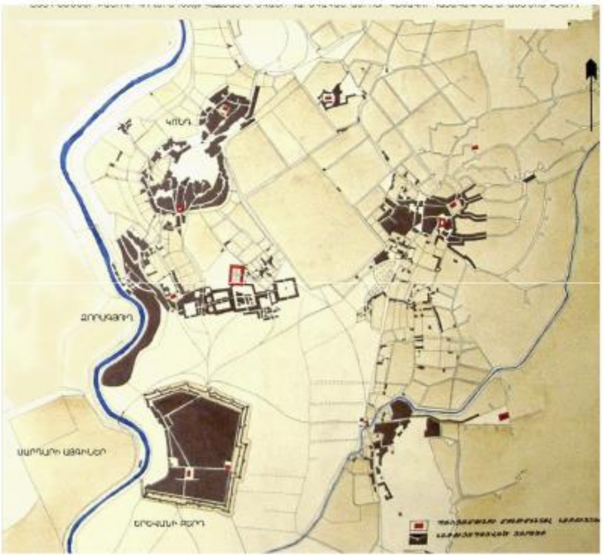
5-6-րդ դարերում, Հայաստանը Բյուզանդիայի և Պարսկաստանի միջև բաժանվելու ժամանակ, Կոնդը եղել է Բյուզանդական Հայաստանի վերջին ամրակետը Հրազդան գետի և այժմյան Երևանի հարթավայրային մասում:

Կան հիմնավոր կասկածներ, որ անառիկ այս բլուրը պաշտպանական նկատառումներով օգտագործվել է շատ ավելի վաղ, քան Բյուզանդական շրջանում: Մասնագիտական խորհրդակցությունների արդյունքում ի հայտ եկած մի շարք հանգամանքներ թույլ են տալիս ենթադրել շատ ավելի վաղ շրջանի պատմական շերտերի առկայության հնարավորությունը:

Կոնդում պահպանված հնություններից աչքի է ընկնում ս. Հովհաննես Մկրտիչ եկեղեցին, որը շատ հին հուշարձան է, ավերվել է 1679 թվականի մեծ երկրաշարժի ժամանակ, բայց 1710 թվականին վերականգնվել է:

III. ԿՈՆԴԸ ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ՀԻՆ ԹԱՂԱՄԱՍԵՐԻ ՀԱՄԱԿԱՐԳՈՒՄ

Երևան քաղաքի շրջագիծը, Ռուսաստանին միացման նախօրյակին կազմում էր երեսուն կիլոմետր, սկսած Զանգվի (Հրազդան) կամուրջից և վերադարձած նույն տեղը: Այս տարածության հիմնական մասը զբաղեցնում էին այգիները: Քաղաքը բաժանվում էր երեք գլխավոր մասի (մահլաների): Դրանք կրում էին Կոնդ, Բուն քաղաք և Քարահանք անունները: Պարսից տիրապետության ժամանակ Բուն քաղաքը ստացավ Շահար անվանումը, իսկ Քարահանքը՝ Դամըռ–Բուլաղ: Առանձին էր շուկան, որը ընկած էր Կոնդի և Շահարի միջև: Շուկայից ոչ հեռու գտնվում է Երևանի նշանավոր իջևաններից մեկը՝ Գյուրջի քարվանսարան: Այդ նույն ժամանակ Երևանը ուներ տասներկու հազար բնակչություն, որի կեսից ավելին հայեր էին: Այդ ժամանակ Երևանում կար 1730 տնտեսություն, որոնք տեղաբաշխված էին հետևյալ կերպ՝ 792–ը գտնվում էր Բուն քաղաքում կամ Շահարում, 622-ը՝ Կոնդում, իսկ 322-ը՝ Քարահանքում կամ Դամըռ–Բուլաղում:



Նկ.9. Երևանի հատակագիծ 1808 թ

<u>Բուն քաղաք կամ շահար</u> Շահար փարսերենից փոխառյալ բառ է, որն ունի քաղաքի իմաստ: Ընդհանրապես քաղաքների վաճառաշահ մասերը, մյուս մասերից տարբերելու համար տրվել են «քաղաք» կամ շահար անունը: Դա Երևանի այն հատվածն էր, ուր այժմ գտնվում է «Մոսկվա» կինոթատրոնը և նրա շուրջը եղած տարածությունները: Քանի որ Երևանը երկար ժամանակ պարսկական տիրապետության տակ մնաց, ուստի նրա կենտրոնն էլ Շահար կոչեցին:

Հետագայում, Երևան քաղաքի հատակագծման հետևանքով, Շահարի հիմնական մասը բաժին ընկավ Աստաֆևսկայա (ներկայումս Աբովյան) փողոցին և «շահար» անունն էլ ժամանակի ընթացքում մոռացության տրվեց:

<u>Քարահանքի թաղ կամ դամըռ – բուլաղ</u> Այս թաղը բռնել է քաղաքի հարավ-արևելյան մասը: Ժամանակին հայերը դա անվանել են Քարահանքի թաղ: Անունն ինքը ցույց է տալիս, որ այստեղ եղել է քաղաքի քարահանքը: Ինչպես շատ թաղերի անունները, այնպես էլ Քարահանքի թաղի անունը պարսից տիրապետության օրոք՝ փոխվեց և կոչվեց

«Դամբռ–Բուլաղ», որը բառացի նշանակում է «երկաթ-աղբյուր»: Այդպես է կոչվել հատկայպես քաղաքի այդ մասում եղած աղբյուրի ջրերի՝ երկաթի բաղադրություն պարունակելու պատճառով: Դամբռ-Բուլաղը հայտնի էր իր այգիներով: Ի դեպ, Երևանը հին ժամանակներից շրջապատված է եղել բազմաթիվ այգիներով, որոնք առանձին խմբերով գլանվելով այս կամ այն թաղի մոտ՝ կոչվել են նույն թաղերի անուններով: Ինչպես օրինակ Կոնդի, Դալմայի, Դամբռ-Բուլաղի այգիներ. Սարդարի բաղ և այլն: Այգիների գոյությունը պայմանավորված էր բնական բարենպաստ պայմաններով՝ ջերմություն, հող և ջուր:

<u>Դավա–յաթաղ</u> Ինչպես հայտնի է, Երևանը գտնվել է քարավանային ճանապարհների հատման կետում: Նրա վրայով է անցել Իրանը Անդրկովկասի հետ կապող տրանզիտային ուղին: Հետագայում այդ ճանապարհով անցնող քարավաններից Երևանի խանը գանձում էր համապատասխան գումար, որի պատճառով էլ ճամփան ստացավ «Խան-յոլի» (Խանի ճամփա) անվանումը: Ուղտերով Երևան են բերվել շատ բարիքներ, որովհետև այդ ժամանակ բեռնափոխությունները մեծ մասամբ կատարվել են ուղտերով:

Քարավանների բերած բարիքները քաղաքի գործարար մասին հանձնելուց և նորը ստանալուց հետո, քարավանատերերը գերադասում են գնալ ծայրամաս, ուր և՛ հով է եղել, և իջևանները մատչելի: Այդ վայրը քաղաքի այժմյան Սարի–թաղին հարող և Նար-Դոսի փողոցից այն կողմը ընկած բարձրադիր հատվածն է: «Դավա-Յաթաղ» բառը եթե հայերեն թարգմանենք՝ կլինի «ուղտերի ննջարան» նաև «ուղտերի կացարան»:

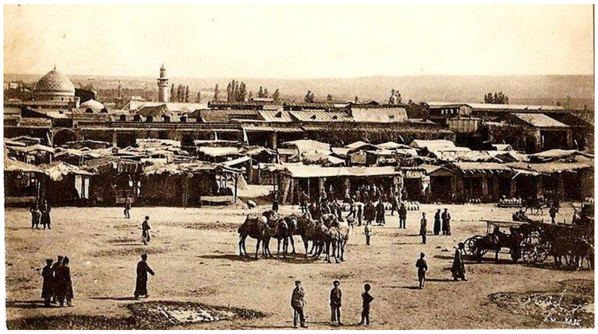
<u>Շիլաչի</u> Երևանի աշխարհագրական անուններում արտացոլված են նաև նրա առանձին մասերի տնտեսության բնույթը, բնակիչների արհեստն ու զբաղմունքը: Այդպիսիներից մեկի՝ Շիլաչիի անունը մեզ հիշեցնում է այդ թաղի արտադրության բնույթը, հին արհեստավորական Երևանը:

Ինչպես հայտնի է, այն ժամանակ գործարան և գործարանային արդյունաբերություն, ներկա իմաստով, չի եղել: Եղել են առանձին արհեստավորներ, կամ նման տիպի ավելի մեծ ձեռնարկություններ՝ կաշեգործներ, կավագործներ, պղնձագործներ, ներկարարներ և այլ արհեստավորներ: Դրանցից յուրաքանչյուրը ունեցել է իր շարքը, իր տեղը և իր անվանումը քաղաքի գործարար մասում: Առանձին է եղել նաև շոր ներկողների թաղը: Ի դեպ, եղել են երկու տեսակ ներկարարներ՝ «բոյախչի» և «շիլաչի»: Շիլաչի ասելով նկատի են ունեցել արհեստավորների այն շարքը, որտեղ գտնվել են կարմիր գույնով ներկող ներկարարները:

<u>Ղանթար</u> Ժամանակի ընթացքում քաղաքի ամենաաշխույժ և գործարար մասը ստացավ «Ղանթար» անունը: Նրա տեղում ներկայումս գտնվում է Կիրովի անվան մանկական զբոսայգին:

Ղանթար բառը արաբերեն է, որ նշանակում է «շուկայի մեծ կշեռք»: Այդ շուկայում է եղել Երևան քաղաքի ամենամեծ կշեռքը՝ ղանթարը, որը պատկանում էր քաղաքի վարչությանը: Քաղաքի մեծածախ առևտուրը կատարվում էր «ղանթարով»: Նրա տիրոջն էր պատկանում կշռելու մենաշնորհը, իհարկե ապրանքատիրոջից գանձելով համապատասխան գումար:

Հետագայում Ղանթարի գտնված վայրում կառուցվեց ծածկած շուկա, ժողովուրդը այդ շուկային նույնպես Ղանթար կոչեց: Իսկ երբեմն էլ կոչում էին ուղղակի «Ղանթարի տակ»: Երբ, 1906 թվականին Երևանում անցկացվեց ձիաքարշ (կոնկա), ապա Ղանթարը դարձավ նրա կենտրոնը: Այստեղից մի գիծ գնում էր դեպի կայարան, իսկ մյուսը՝ Պլանի գլուխ:Այսօր Ղանթարից մնացել է անունը և մակետը, որը գտնվում է Երևան քաղաքի պատմության թանգարանում:



Նկ.10. Ղանթար թաղամասի տեսքը

Բուլվար Երևանում «բուլվար» էր կոչվում քաղաքի կենտրոնական զբոսայգին, որը մի ընդարձակ ծառուղի էր :Բուլվարը սկսում էր այսօրվա Հանրապետության հրապարակից, այնտեղից, ուր նախկինում բարձրանում էր Լենինի արձանը: Այստեղ էր գտնվում նաև քաղաքի «Ֆանտազիա» (հետագայում պրոլետար) կինոթատրոնը, որը տեղադրված էր քաղաքային վարչության հին շենքում: Շենքի գլխին էր գտնվում քաղաքի ժամացույցը: Բուլվարի հարավային ծայրում գտնվում էր ռուսական եկեղեցին, ուր այժմ կանգնեցված է Ստեփան Շահումյանի հուշարձանը:

Կոնդ Կոնդը զրավում է քաղաքի արևմտյան բարձրադիր մասը: Կոնդ անվանումը նրան տրվել է բարձր դիրքի պատճառով: Պարսից տիրապետության ժամանակ այդ թաղի անունը փոխվել է և կոչվել «թափաբաշ», որը և Կոնդ բառի թարգմանությունն է: Կոնդը եղել է մեր քաղաքի ոչ միայն ամենահին, այլև հայաբնակ թաղամասերից մեկը. միաժամանակ հանդիսացել նրա պատմական կորիզը: Նա եղել է Երևանի ամենակենսունակ հատվածը, որը դարերի բովից անցնելով, քաղաքի համար դարձել է մի տեսակ թանգարանային թաղ: Կոնդի կազմի մեջ են մտել Ձորագեղը, Հրազդանի ձորի այգիները և Դալման: Մյուս կողմից Կոնդի սահմանները հասնում էին մինչև Բերդ: Վարչականորեն այն Կոնդի բաղկացուցիչ մասն էր, որը նույնպես ուներ մի քանի ենթաթաղեր՝ Վերին թաղ, Ծիրանի թաղ և այլն: Կոնդի բնակիչները հիմնականում կաշեգործ-արհեստավորներ էին:

Կոնդի բարձունքին, մեծ երկրաշարժից խոնարհված միջնադարյան եկեղեցու տեղում, 1710 թվականին կառուցվել է Ս. Հովհաննես Մկրտիչ եկեղեցին, Երևանի մեծահարուստ Մելիք Աղամալի աջակցությամբ: Եկեղեցին, ուշ միջնադարյան մյուս՝ Պողոս-Պետրոս, Զորավոր Ս. Աստվածածին և Կաթողիկե Ս. Աստվածածին եկեղեցիների նման, եռանավ բազիլիկ է: Ուղղանկյուն պարագիծ ունեցող հատակագծում ներգրավված են աղոթասրահն ու արևելյան կողմի ավագ խորանը՝ ավանդատներով հանդերձ: Ճարտարապետ Ռ. Իսրայելյանը 1973 թվականին ներկայացրել եկեղեցու հիմնական վերակառուցման նախագիծը, որն հավանության էր արժանացել, սակայն չի իրականացվել: Տաս տարի անց, հեղինակի որդին՝ ճարտարապետ Ա. Իսրայելյանն իր հոր մտահղացումը իրականացրել է: Աշխատանքային նախագիծը մշակել են հանրապետության վաստակավոր ճարտարապետ Բաղդասար Արզումանյանը և

ինժեներ-կոնստրուկտոր Ավետիք Թեքնեջյանը: 1980-ական թվականներին բազմափորձ ինժեներ-շինարար Միքայել Հովհաննիսյանի անմիջական ղեկավարությամբ կատարվել է եկեղեցու հիմնական վերակառուցումը: Գմբեթը, արտաքին պատերը երեսպատվել են տուֆով: Մեծ ծավալի աշխատանքներ են կատարվել եկեղեցու ներսում, ավագ խորանի բեմապատը զարդարվել է գեղաքանդակ հորինվածքներով: Արևմտյան կողմից երգչախմբի համար հավելվել է վերնատուն, հատակը մարմարապատվել, բարեզարդվել տաճարի ներսը: Կառուցվել է եկեղեցու զանգակատունը, իսկ 2000 թվականին՝ եկեղեցուն կից «Հովհաննես Կոզեռն» կրթամշակութային կենտրոնը: Կենտրոնում պարբերաբար կազմակերպվում են անգլերեն լեզվի և համակարգչային դասընթացներ, գործում է սրբապատկերի դպրոցը:

Դվին հյուրանոցի տեղում Աղամալյանների մեծ տունն է եղել, ովքեր 18-րդ դարի Կոնդի ամենահարուստ հայերն էին: Տվյալ Հյուրանոցային համալիրը կառուցվել է 1979 թվականին ՝ ճարտարապետներ Ֆելիքս Հակոբյանի, Աշոտ Ալեքսանյանի և Էդուարդ Սաֆարյանի կողմից: Հարկ է նշել որ հյուրանոցային համալիրը եղել է այդ ժամանակաշրջանի ամենա արդիականցված վայրերից մեկը : Հյուրանոցը առաջին անգամ իր դռները բացել է 1983 թվականին: Լինելով 14 հարկանի շինություն նա իր մեջ ներառում էր ռեստորան, բար, գինետուն և այդ ժամանակի համար արտասովոր լյուքս համարներ: Բոլոր սենյակների ներքին ձևավորումը կատարված էր ֆինական կահույքով: Ներքին բակում տեղադրված էին շատրվաններ նաև «Լեռնային Պար» խմբաքանդակը, որը քանդակված էր պղնձից Տիգրան Արզումանյանի կողմից[2,3,4]:

Նկ.11. Կոնդի կառուցապատում

IV. ԿՈՆԴ ԹԱՂԱՄԱՍԸ ԵՐԵՎԱՆԻ ՏԱՐԱԾԱՀԱՏԱԿԱԳԾԱՅԻՆ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՏԵՔՍՏՈՒՄ

Կոնդի տեսքը՝ փողոցների կառուցվածքը, քաղաքային հյուսվածքը, գրեթե անփոփոխ մեզ է հասել 18-րդ դարից: Այն ձևավորվել է առանց ճարտարապետական նախագծերի՝ ժամանակի ընթացքում:

Կոնդ թաղամասը հիշատակվում է վաղ միջնադարյան պատմիչ Սեբեոսի վկայություններում՝ "... բարեշեն՝ մենակերպ կենցաղով, խնձորենիների և ծիրանենիների հրաշալի

Նկ.12. Կոնդում պատմական պատի տեսարան

այգիներով, խոխոջուն առվակներով ու սառնորակ խմելու ջրով: Կացարանները, հիմնականում, միահարկ, խուլ պատերով փողոցից մեկուսացված, պատշգամբ ու մառան ունեցող տներ են եղել, սակայն առանձնացել է մյուս թաղամասերից իր ինքնուրույն դիմագծով: Հետագայում, Երևանի առաջին քաղաքաշինական փաստաթղթերում Կոնդն իր կառուցվածքով արդեն նշմարվում է որպես առանձին միավոր: Սկսած 1850-ականներից այն ներառվում է քաղաքային հիմնական կառուցվածքում դառնալով դրա թաղամասերից մեկը:

Ակադեմիկոս Ալեքսանդր Թամանյանի կողմից մշակված 1924 թվականի Երևանի նոր գլխավոր հատակագծում Կոնդի դարերի ընթացքում ձևավորված կառուցվածքին էական ուշադրության չի դարձվում: Նախագծով առաջարկվում էր բլուրի ռելիեֆը շեշտող սիմետրիկ օղակաձև-շառավղաձև միջին հարկայնությամբ կառուցապատում՝ դրանով իսկ միգուցե փորձ անելով չշեշտել կամ մոռացության մատնել քաղաքի պատմական պարսկական անցյալը՝ այստեղ պահպանված այդ շրջանին հատուկ միջավայրի վերացմամբ:

Նկ.13. Կոնդ թաղամասի տեսքը վերևից

Մինչդեռ, Կոնդը այդ ժամանակ դեռևս հարուստ էր աղյուսաշեն սլաքաձև կամարներով բնակելի առանձնատներով, այստեղ էին գտնվող պատմական աղբյուրներում հիշատակվող ինը քաղաքային բաղնիքներից հինգն ու երկու մզկիթները: Մզկիթներից մեկի՝ Թափաբաշի մզկիթի պատերը նգուն էին մինչև 1988թ.-ի երկրաշարժը, իսկ հիմնական ծավալը կանգուն է և այժմ՝ ներքին տարածքը հարմարեցված շահագործվող բնակելի տան պահանջներին:

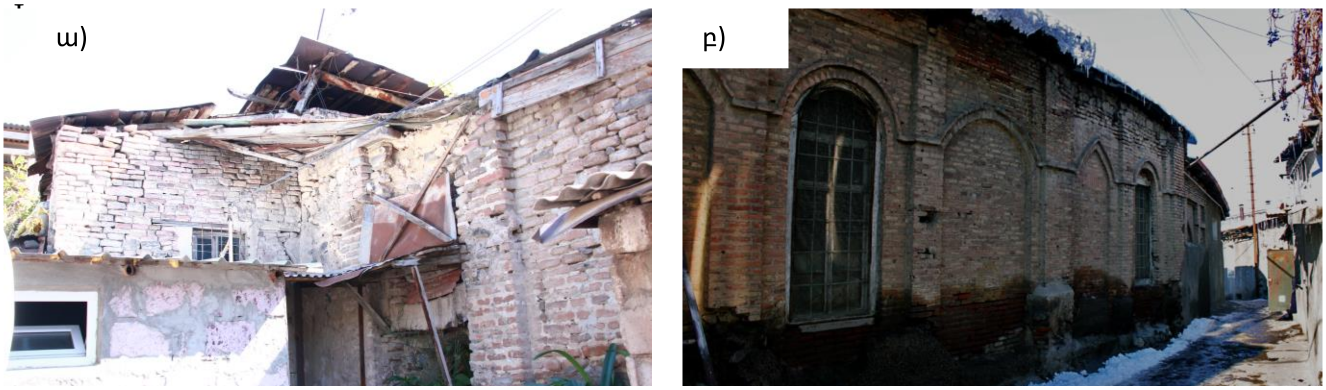
Երկրորդ համաշխարհային պատերազմին հաջորդող ժամանակահատվածում ևս, Կոնդում նշմարելի փոփոխություններ չեղան: Միևնույն ժամանակ, “պլանի տակ” հասկացության պատճառով երկուսից-երեք սերունդ տեղահանման կամ նոր բնակարաններ ստանալու սպասելիքով խուսափում էին ներդրումներ կատարել իրենց տների ու տարածքների պահպանության ու նորոգման համար: Դա պատճառ հանդիսացավ, որպեսզի պատմական կառուցապատման ընդարձակ

Նկ.14. Կոնդում պատմական թեյարանի տեսքը

տարածքները ժամանակի ընթացքում վերածվեն հյուղակներով կառուցապատված ու անբարեկարգ թաղամասերի: Կոնդը դրանցից մեկն էր՝ այն միակ առանձնահատկությամբ, որ բնակիչների համայնքի զգացողությունն այստեղ զարգացած էր անհամեմատ ավելի ուժեղ քան այլ թաղամասերում:

Մայրաքաղաքային կերպարի մասին ձևավորված, պատկերացումներին անհամապատասխան այս թաղամասի վերաիմաստավորման ու վերակառուցման փորձեր ձեռնարկվեցին միայն 70-ականներին: Վերակառուցման առաջին միջոցառումներն տարածվեցին թաղամասի արտաքին եզրով՝ շնորհիվ համեմատաբար հասանելի՝ մեղմ ռելիեֆի ու տրանսպորտային ենթակառուցվածքների մատչելիության: Ի հետևանք դրա, թաղամասի պարագծով տեղադրված կառուցապատման հիմնական մասը վերակազմավորվեց կամ համալրվեցին նոր բազմահարկ շինություններով: Այս շրջանում կառուցվեցին մի քանի բազմահարկեր՝ այդ թվում Դվին 9 հարկանի հյուրանոցը:

1984 թ.-ին հայտարարվեց տարածքի վերակառուցման մրցույթ: Մրցույթի արդյունքների ամփոփման արդյունքում հաղթող ճանաչվեց երիտասարդ ճարտարապետ Ա. Աղեկյանի էսքիզային նախագծի առաջարկը: 1986 թ.-ին հանձնարարվեց մշակել մանրամասն նախագիծ: Առաջարկը, որ լայնորեն քննարկվեց իրենից ներկայացնում էր



Նկ.15ա,բ. Պատմական կոնդի տեսարաններ

կ

ելի տների ընդհանրացված կերպարով կառուցապատում՝ գոյություն ունեցող ինքնաբուխ ձևավորված փողոցային ցանցի, կանաչ ներբակային տարածությունների ու փողոցի երկայնքով զարգացող հրապարակների պահպանությամբ: Բարեկարգման ենթակա 26 հա տարածքը նախատեսվում էր 6000 բնակչի համար: Նախատեսվում էր տարածքը վերածել առավելապես հասարակական

Նկ.16 Պատմական աղյուսաշար պատի տեսարան

գործառույթով՝ հյուրանոցներով, ժամանցի վայրերով կառուցապատված գոտու՝ երևանյան “Մոնմարտրի”: 1988 թ.-ին ստացվեց կառավարության համաձայնությունը՝ նախագծի մեկնարկի համար: Սակայն 1988թ.-ի դեկտեմբերի Սպիտակի երկրաշարժը ստիպեց

ուշադրությունն ու նյութական ամբողջ կարողություններն սևեռել դրա հետևանքների վերացմանը: Կոնդի հարցի լուծումն կրկին անգամ հետաձգվեց՝ թողնելով շարունակ զարգանալու ինքնաբուխ սկզբունքով, ինչպես նախորդող երկու հարուրյամյակներում:

Հետագայում, Հայաստանի անկախության ձեռքբերումն ու անկայուն տնտեսական դրությունն նույնպես չնպաստեցին նախագծի իրականացմանը: Այս ամբողջ ընթացքում միայն աննշան միջամտություններ են արվել տեղական բնակչության կողմից՝ բարելավվելու կեցության պայմանները:

Այսուհանդերձ, Կոնդի պարսկական շրջանի բնակելի տներից 21 անուն, գլխավոր փողոցների երեք ամբողջական հատվածներ, բնակելի տների դարպասներ ու երկու մզկիթներ, մինչ 1999 թվականը, ընդգրկված էին պետության կողմից պահպանվող հուշարձանների ցանկում: Միայն դրանից հետո, հիմնավորելով իբրև վերակառուցման արդյունքում ճարտարապետական արժեքը կորցրած, բոլոր հուշարձանները, բացառությամբ Թափաբաշի մզկիթի (1687 թ.) հանվեցին ցանկից: Ներկայիս ցանկը լրացվել է միայն 1706-1710 թթ. կառուցված ու հետագայում վերակառուցված Սբ. Հովհաննես Մկրտիչ եկեղեցով՝ չհաշված թաղամասի տակով անցնող Մամռիի ջրանցքի:

2005 թվականինին հաստատված Երևանի գլխավոր հատակագծում բարձրացվեցին քաղաքի կենտրոնի զարգացման խնդիրները մասնագիտական՝ նախագծային հարթակի վրա: կարգավիճակ : Գլխավոր հատակագծի հիման վրա 2007 թ.-ին մշակվեց Երևանի Կենտրոն համայնքի (հիմա՝ վարչական շրջան) գոտևավորման նախագիծը , որտեղ թաղամասի մանրամասն նախագծային առաջարկ ներկայացվեց կրկին Ա. Աղեկյանի կողմից, սակայն բոլորովին այլ մոտեցմամբ: Նախագծային առաջարկը իրենից ներկայացնում էր բլրի ցածր, պարագծային գոտու կառուցապատում բազմահարկերով՝ միջնամասի բարձրադիր հատվածի իբրև կանաչ գոտու օգտագործմամբ: Միակ տեսանելի առնչությունը գոյություն ունեցող հատակագծային կառուցվածքի հետ կանաչ տարածքների անցուղիներն էին՝ պահպանված ներկայիս փողոցային ցանցի ուղղություններով:

Չնայած վերը թվարկված հանգամանքներին, 2009 թ.-ին կազմված Երևան քաղաքի պատմամշակութային հուշարձանների պահպանման հիմնավորման փաստաթղթում, տարածքում առկա արժեքավոր միջավայրերն ու 18-րդ դարով թվագրվող աղյուսաշեն մի քանի շենքեր դասվել են ճարտարապետական տեսանկյունից արժեքավորների թվին:

Վերջին տարիներին լրատվամիջոցները անդրադառնում են Կոնդի պահպանության շուրջ գիտակցության բարձրացման խնդիրներին: Այդ շարքից աչքի է ընկնում Ա. Իվանովի հոդվածները: Նա անդրադառնալով Կոնդի պահպանության ու տեղում վերաարժեքվորման խնդրին գրում է, որ «այնտեղ կարելի է շրջել ժամերով՝ վայելելով բնական, ինքնաբուխ հատակագծային հյուսվածքով առանց կորցնելու հատակագծի իրական զգացումը: Ծուռ փողոցներ, ոլորված անցուղիներ, անցումների ճեղքեր՝ եզրափակվող մտերմիկ բակերով, փակուղիներով ու անհարթ փայտյա աստիճաններով: Անհանգիստ լաբիրինթոս, որի ամեն անկյուն լի է մարդկանցով, կյանքով… » [7]:

Նկ.17. Տարբեր տարիների մրցույթային և նախաածաւին առաօառնննեռ

Կոնդի քաղաքաշինական միջավայրի ձևավորման հիմնորոշ տարրերն են հանդիսացել վերջին երկու հարյուրամյակների ընթացում բնակեցվածության անընդհատությունն ու հաջորդականությունն ու դրա արդյունքում տարածքի հետ անխզելիությունը, որը և ապահովել է այն արժեքավոր առարկայական, ինչպես նաև ոչ նյութական տարածական միջավայրը: Նման ոչ կանոնակարգված զարգացումների արդյունում ամբողջականացված միջավայրը անչափ գրավիչ է այլընտրանքային զարգացման ծրագրերի համար:

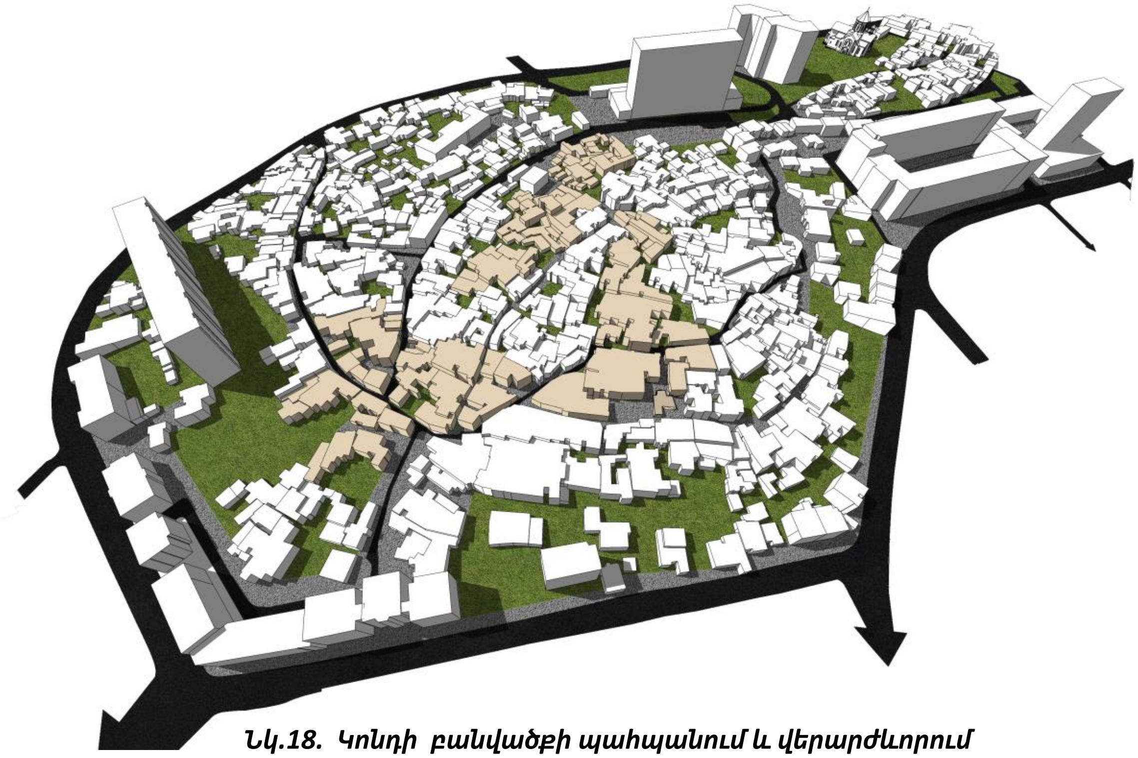
2011 թվականին Ուրբանլաբ Երևան Քաղաքաշինության ժողովրդավարացման ինստիտուտը նախաձեռնեց Կոնդ թաղամասի վերակենդանացման նախագծի մշակումը՝ Ս.Պետրոսյանի ղեկավարությամբ, որտեղ առաջարկվում էին վերակառուցման ավելի մեղմ էվոլյուցիոն մոտեցումներ, որտեղ հատկապես կարևորվում են նախապես մշակված գործողությունների հաջորդականությունը, որոնք պետք է միտված լինեն առկա իրավիճակի վերլուծությանը՝ դուրս բերելու համար պահպանության ենթակա արժեքավոր տարրերի ու քաղաքաշինական հյուսվածքի կարևորությունը:

Այդ ժամանակաշրջանում առաջադրվեց Կոնդին վերաբերող մի շարք այլ նախագծային, հայեցակարգային, դիպլոմային առաջարկություններ, այդ թվում Կոնդի գոտևորման նախագիծը, որոնք հետագայում պատշաչ արձագանք չունեցան և չիրականացվեին[1,2,3,4,5,6]:

V. ՌԵԳԵՆԵՐԱՑԻԱՅԻ ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԱՅԻՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ

Կոնդ թաղամասի համալիր վերակառուցման, վերակենդանացման և վերարժևորման հայեցակարգի հիմքում դրվում են հետևյալ սկզբունքային դրույթները.

- Պահպանվում է Կոնդի տարածական և ճարտարապետահատակագծային կառուցվածքի տրամաբանությունը ՝ նեղ փողոցներ, ցացրահարկ քարից կամ աղյուսից ու



Նկ.18. Կոնդի բանվածքի պահպանում և վերարժևորում

ֆ
ին բնորոշ միջավայր,

- Հուշարձանների և դիտարժան շենքերի և վայրերի պահպանում և դրանց նշանակության ընդգցում ճարտարապետական գործիկակազմով: Հնարավորին չափով, ցացրահարկ կառուցապատման ձևի և ոգու պահպանման համար մասնակցային և վերնակուլյար ճարտարապետության մոտեցումների ներդրում,
- Պատմական փողոցային ցանցի պահպանում, մայրուղային ցանցի արդիականացմամբ,
- Կենտրոնական տեղերի ընդգծում: Ռուստավելիի փողոցի ամբողջ երկայնքով առաջնահերթ վերակառուցում և ռեվիտալիզացիա, փակ սրահների միջոցով մայթերի տարածքի լայնացում և հետիոտնային շարժման խրախուսում

Նկ.19. Կենտրոնական տեղերի ծավալատարածական կերպարի վերստեղծում

VI. ՀԵՌԱՆԿԱՐԱՅԻՆ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

1) Միասնական զարգացում գաղափարը ենթադրում է բոլոր հատակագծատարածական տարրերի միասնություն և համաստորադասում, ներառելով.

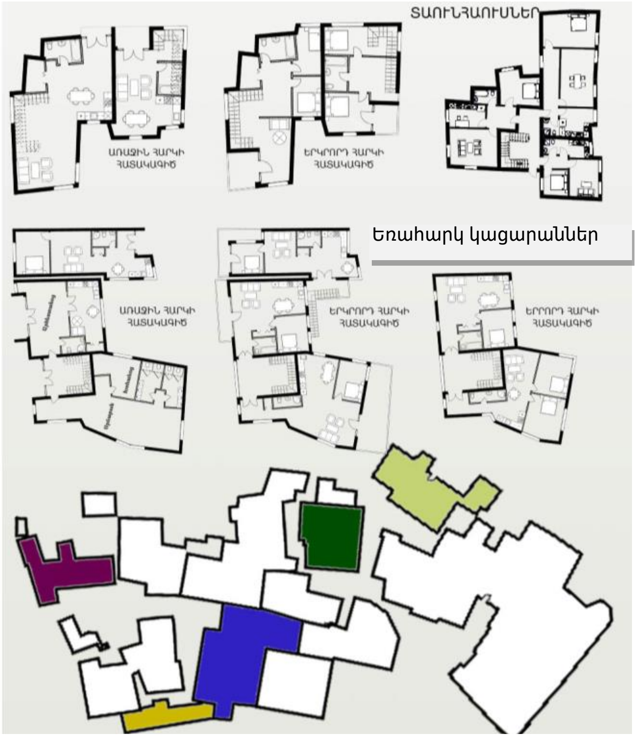
- Զարգացման համալիր ծրագիր, նախագիծ և գոտևորում, որտեղ կմիավորվեն բոլոր առկա հիմնախնդիրների լուծման ուղղությունները, այն է `

- գոյություն ունեցող հուշարձանների և միջավայրի, պատմականության մթնոլորտի պահմանումը, միևնույն ժամանակ արդի կենցաղային և հեռանկարային զարգացման ստանդարտների բավարարումը.

- փողոցային ցանց, կացարանների հասարակական սպասարկման օբյեկտների կազմակերպման բարձր մակարդակ, կանաչապատում,
- մասնակցային ճարտարապետության սկզբունքների ներդրում,
- կայուն զարգացում`

- բնական համակարգերի արժեքի գիտակցում և շրջակա միջավայրի վրա նվազագույն ազդեցություն,
- էկոլոգիապես մաքուր տեխնոլոգիաների միրառում,
- էներգաարդյունավետություն:

2) Թաղամասի գրավչության մակարդակի բարձրացում և Կոնդի ոգու պահպանում `



Նկ.20. Հատակագծային լուծումները կրկնում են գոյություն ունեցող փողոցների և փակուղիների պարագիծը

- բազմազանության, բազմաֆունկցիոնալություն ապահովում և առավելապես խառը օգտագործման տարածքնորի կազմակերպմամբ, առաջին հարկում գտնվող խանութներով և այլ հասարակական օբյեկտներով շենքերի քանակի ավելացմամբ:
- խանութների, գրասենյակների, անհատական բնակարանային բնակարանների մեկ տեղում համատեղում.
- թաղամասային տարածքների և շենքերի խառը օգտագործում, որտեղ տարբեր տարիքի, մշակույթի, եկամտի մակարդակի, և ռասայի մարդկանց հետ տարբերությունները համընկնում են

- ընդհանուր միջավայրը կարգի բերելիս՝ շենքերի և շինությունների բազմազանություն կենտրոն-գրավիչների (միկրոհյուրանոցներ, սրճարաններ, արհեստանոցներ և այլն/ և զբոսաշրջիկության համար համապատասխան ենթակառուցվածքների կազմակեչպում :

3) Ճարտարապետության և քաղաքաշինության բարձր որակը

- համայնքի տարածքում հասարակական օգտագործման վայրերի տեղադրման ժամանակ մարդկային ճարտարապետական մասշտաբների և գեղեցիկ շրջապատի ստեղխում՝ շեշտը դնելով գեղեցկության, գեղագիտության, քաղաքային միջավայրի հարմարավետության վրա, որոնք սատարում են հումանիստական ոգին
- քաղաքային մասշտաբի և միկրոմիջավայրի պահպանմամբ Կոնդը գրավիչ վայր կդառնա հանրային զբոսաշրջային վայրերի, կիսափակ բնակելի անկլավների, միջանկյալ հետիոտնային տարածքների կամակերպման համար:

4) Հետիոտնային մատչելիություն և կապակցվածություն

- Պատմական փողոցային ցանցի պահպանում՝ ապահեվելով փողոցային ցանցի հիերարխիան. համաքաղային և շրջանային նշանակության փողոցներ, նեղ անցումներ, նրբանցքներ կանաչապատ հետիոտն տարածքներ և փողոցներ,
- նեղ ցածր արագությամբ փողոցներ, թաքնված կայանատեղիներով և ավտոտնակներով հետևի գոտիներում, իսկ հարմարությունների մեծ մասը տանից և աշխատանքից հետիոտնային հասանելիության հեռավորության վրա է տեղակայվում,
- հետիոտների համար հարմար փողոցները ստեղծվում են շենքերիո մոտիկ և նայում են խանութների ցուցափեղկերին և մուտքերին
- ծառերը տնկվում են փողոցի երկայնքով; ավտոկայանատեղի փողոցում; թաքնված կայանատեղիներ; ավտոտնակներ հետևի գոտիներում;

VII. ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱՏԱՐԱԾԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՄԱՆ ԵՎ ՎԵՐԱԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՊԼԱՆ

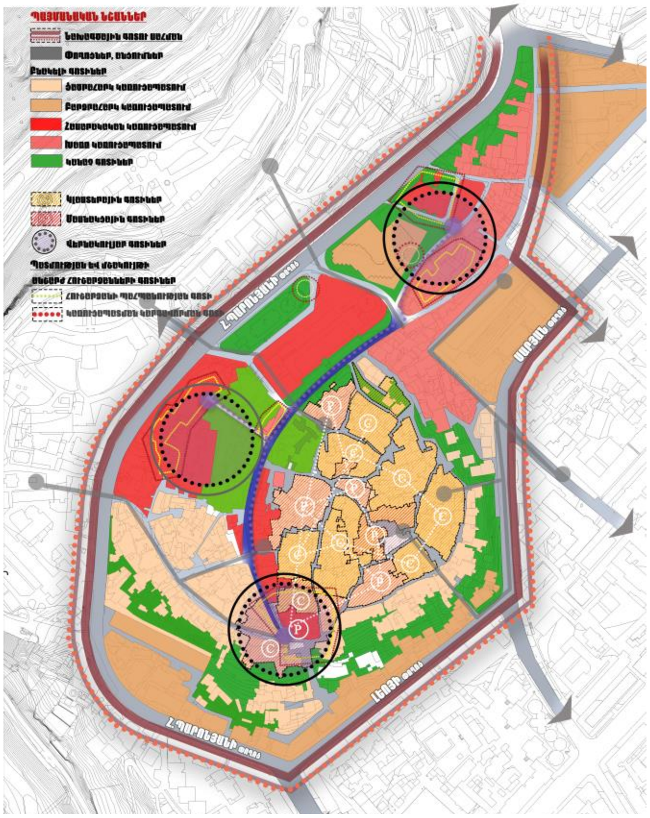
Կոնդի հիմնական կոլորիտը ստեղծում են պատմականորեն պահպանված ծուռտիկ-մուռտիկ նեղ փողոցները, որոնք առաջացել և ձևաստեղծվել են անկանոն կերպով տարբեր տարիներին կառուցված տներով: Ուստի կարելի պնդել, որ այդ փողոցների ուրվագծերի և ընդհանուր կոնֆիգուրացիայի կազմավորկան հիմնական գործոն է հանդւսացել բնակելի տների պատերը, ինչը և թելադրել է միջավայրի ընդհանուր մթնոլորտը և շարժման տրամաբանությունը:

Հաշվի առնելով այդ նկատառումները, ճարտարապետատարածական կազմակերպման հայեցակարգի կորիզն է կազմում պատմական փողոցների պահպանումը գոյություն ունեցող կոնֆիգուրացիայով, ինչը ենթադրում է փողոցները պարփակող պատերի ուրվագծերի կրկնօրինակումը:

Վերակառուցման և վերարժեվորման հայեցակարգըներառում է հետևյալ հիմնական քայլերը՝

- Վերնակուլյար ճարտարապետություն՝

մոտեցում է, որը բնութագրվում է տեղական նյութերի և գիտելիքների օգտագործմամբ, սովորաբար առանց պրոֆեսիոնալ ճարտարապետների վերահսկողության: Ի տարբերություն մասնագիտական ճարտարապետության, ժողովրդական ճարտարապետական ստեղծագործությունը ոչ թե անհատական է, այլ հավաքական՝ մարմնավորելով սերունդների դարավոր փորձը



Նկ.21 Գոտիավորման ուրվագիծ

Այս մոտեցումը պետք է կիրառվի այն դեպքերում, երբ գործ ունենք ժողովրդական ճարտարապետության եղակի օրինակների հետ, որտեղ բավարար է միայն միջավայրի հարմարեցումը, օրինակ՝ զբոսաշրջության պահանջների և վերակառուցմանը երբթակա են առանձին մոտեցումներ, դռներ պատուհաններ պատեր, առանց հիմնովին փոփոխելու նախօրինակը:

առաջ

հետո

Նկ.22 Վերնակուլյար ճարտարապետության խրախուսում

- Մասնակցային ճարտարապետություն

Մասնակցային մոտեցումը ուղղակիորեն նախագծման գործընթացում տեղի բնակիչներին ներգրավելու գաղափարն է առաջ տանում: Այն սահմանվում է որպես ֆունկցիոնալ գործիքներից մինչև միջավայրի, սոցիալական հաստատությունների և ձեռնարկությունների նախագծման մեջ տարբեր սոցիալական խմբերի անմիջական ներգրավման մոդել»

Նկ.23. Միջավայրի վերաիմաստավորում բնակիչների մասնակցությամբ

Այս մոտեցումը պետք է կիրառվի այն դեպքերում, երբ գործ ունենք բնակիչների մի զգալի զանգվածի հետ, որը ցանկանում է անմիջականորեն ներգրավված լինել ակտիվ նախագծման և շինարարության գործընթացի մեջ:

Պահպանելով վերոնշված հայեցակարգի հիմնական սկզբունքները, այն է՝ պահպանելով պատերի եզրագծերի նկարվածքը շահառուներին անմիջականորեն ներգրավել վերակառուցման ընթացակարգերի և գործընթացների իրականացմանը:

- Կլաստերային կառուցապատում՝

սա մոտեցում է, որը ենթադրումմ է բնակելի շենքերի և այլ կառույցների կոմպակտ խմբերի համատեղում կառուցապատման համար նախատեսված հողամասի համեմատաբար փոքր տարածքում, ինչը թույլ է տալիս մեկ այլ տարածք թողնել բնական վիճակին : մոտ և դրանով բարելավել ինչպես մարդկանց կյանքի պայմանները և նրանց առողջությունը, այնպես էլ պատմական և բնական միջավայրը:

Կլաստերային կառոցապատման դեպքում նույնպես պահպանվում է վերոնշված հայեցակարգի հիմնական սկզբունքները, այսինքն կլաստերային խմբերը ստեղծվում են պահպանելով պատմական փողոցնրի կոնֆիգուրացիաները: Այսինքն՝ գոյություն ունեցող պատերի եզրագծերի մեջ տրվում են նոր ժամանակակից հարմարավետ բնակարանների և այլ օբյեկտների հատակագծային լուծումներ: Այս դեպքում Կոնդի կերպարը պահպանելու համար անհրաժեշտ է հարկայնության պահպանումը 1-2-3- ի սահմաններում կիրարելոռ այստեղ տարածվածշինանյութերը ՝քարը աղյուսը փայտը:

Նկ. 24,25 Կենտրոնական տեղերի աշխուժացում

ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ

ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐ

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

ՏԱՐԱԾՔԻ ՀԱՇՎԵԿՇԻՌԸ			
	ՑՈՒՑԱՆԻՇԸ	ՉԱՓՄԱՆ ՄԻԱՎՈՐԸ	ՄԱԿԵՐԵՍ
	1	2	3
1.	<u>Ընդհանուր տարածքը, այդ թվում՝</u>	հա	**25.5**
2.	Բնակելի կառուցապատման այդ թվում՝	հա	**12.0**
	Ցածրահարկ	հա	*9.0*
	Բարձրահարկ	հա	*4.0*
3.	Հասարակական նշանակության	հա	**2.5**
4.	Խառը կառուցապատման	հա	**4.2**
5.	Ընդհանուր օգտագործման, այդ թվում՝	հա	**6.8**
	Ճանապարհներ, փողոցներ	հա	2.8
	Կանաչապատ տարածքներ	հա	4.0

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2

Հ Ա Վ Ե Լ Վ Ա Ծ

ՆԱԽԱԳԾՎՈՂ ՍԱՀՄԱՆՆԵՐՈՒՄ ԸՆԴԳՐԿՎԱԾ ՓՈՂՈՑՆԵՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԵՐԿԱՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ			
	ՑՈՒՑԱՆԻՇԸ	ՉԱՓՄԱՆ ՄԻԱՎՈՐԸ	ԵՐԿԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
	1	2	3
	<u>Ճանապարհներ, փողոցներ</u>	***կմ***	***6.05***
1.	*Պարոնյան+Լեո+Սարյան*	կմ	**2.25**
2.	*Ռուսթավելի*	կմ	**0.5**
3.	*Ներքին ցանցեր*	կմ	**3.3**

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 3

ԹԱՂԱՄԱՍԻ ՎԵՐԱԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ԾՐԱԳՐԻ ԳՆԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԻ ԽՈՇՈՐԱՑՎԱԾ ՀԱՇՎԱՐԿ*				
Բաժիններ հերթական N	Բաժինների, աշխատանքների բովանդակությունը և ծախսերը	Հաշվարկի հիմնավորում	Չափման միավոր /պայմանական միավոր/ դոլար	Արժեք
	1	2	3	4
1.	Բնակելի և հասարակական շենքերի, շինությունների քանդման փոխհատուցում	10–30 պ.մ- ընդհանուր մակերեսի 1քմ	-	30.000
2.	Շենքերի քանդում և ապամոնտաժում (ներառյալ տրանսպորտային ծախսերը և նյութերի արժեքի վերադարձը և այլն)	350 պ.մ- ընդհանուր մակերեսի 1քմ	-	350.000
3.	*Ընդհանուր ցածրահարկ բնակելի ֆոնդում՝ այդ թվում*	1քմ արժեքը 300-600 /միջինացված արժեք 400/	-	36.000.000
4.	Մասնակցայինում		-	6.400.000
5.	Կլաստերներում		-	14.000.000
6.	Վերնակույյար		-	15.600.000
7.			-	
8.	Էներգետիկ տնտեսության օբյեկտներ	ընդհանուր գումարի 3 տոկոս	-	1,080,000
9.	Տրանսպորտային տնտեսության օբյեկտներ	ընդհանուր գումարի 3.5 տոկոս	-	1,260,000

ԱՂՅՈՒՍԱԿԻ ՇԱՐՈՒՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ				
	1	2	3	4
10.	Արտաքին ցանցեր (ջրամատակարում, ջրահեռացում, կոյուղի, ջեռուցում)	ընդհանուր գումարի 25 տոկոս	-	9,000,000
11.	Բարեկարգման աշխատանքներ, կանաչապատում	/միջինացված արժեք/		
12.	Նախագծի հետազոտական բաժին, հեղինակային հսկողության	ընդհանուր գումարի 7 տոկոս	ԱՄՆ դոլլար	2,520,000
13.	Պահուստ, չնախատեսված ծախսեր	ընդհանուր գումարի 2 տոկոս	ԱՄՆ դոլլար	720,000
14.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ			53.280.000
15.	Ավելացված արժեքի հարկը (ԱԱՀ)	20%		10.656.000
16.	Ընդհանուր արժեք			63.936.000

*Քանի որ ՀՀ-ում շինարարության գնագոյացման նորմատիվային փաստաթղթեր բացակայում են, տվյալ հաշվարկների համար օգտագործվել են Е. М. Коршунова, Н. А. Малинина, К. В. Малинина "Технико-Экономические Расчеты Строительства И Реконструкции Зданий Различного Назначения (На Стадии Технико-Экономического Обоснования), Санкт-Петербург 2011 ուսումնական ձեռնարկը:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4

ՎԵՐԱԿԱՌՈՒՑՎՄԱՆ ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԻ ՇՐՋԱՆԱԿՈՒՄ ՑԱԾՐԱՀԱՐԿ ԲՆԱԿԵԼԻ ՖՈՆԴԻ ՀԱՇՎԱՐԿ		
ԲՆԱԿԻՉՆԵՐԻ ԹԻՎԸ /մարդ/		ՄԱԿԵՐԵՍԸ /քմ/
Ընդհանուր ցածրահարկ բնակելի ֆոնդում՝ այդ թվում	5000	51000
Մասնակցայինում	900	16000
Կլաստերներում	1950	35000
Վերնակուլյար	2150	39000

Նախաբան

Թեմայի արդիականություն

Հայաստանի Հանրապետությունում առկա են բազմաթիվ պատմականորեն ձևավորված կարևոր տարածքներ, որոնք մեզ են հասել իրենց սկզբնական տեսքով, բայց մինչ այժմ ոչ մի տեղ համալիր պատշաճ լուծում չեն ստացել դրանց ծավալատարածական միջավայրի կազմակերպման, վերարժևորման և ժամանակակից պահանջներին համապատասխան պատմամշակութային թաղամասերի ստեղծման հիմնախնդիրները:

Կոնդը Երևան քաղաքի պատմականորեն կազմավորված կենտրոնի տարածքում միակ պահպանված հին թաղամասն է, որը ձևավորվել է դեռևս 16-րդ դարում: Այն արմատական փոփոխություններ չի կրել ավելի քան մեկ դար և մի շարք պատմական նշանակություն ունեցող կարևոր շինություններ այստեղ դեռ պահպանվում են: Ուստի ճարտարապետական մրցույթի և մրցութային թեմայի պահանջների իրականուցումը ժամանակի թելադրանք է, որի հրատապությունը ակնհայտ է:

Մրցույթի նպատակը ըստ տեխնիկական առաջադրանքի

Նպաստել պատմականորեն ձևավորված և ազգագրական-հնագիտական արժեք ունեցող համայնքի քաղաքաշինական կայուն զարգացման սկզբունքների ինտեգրմանը, տեղի բնակիչների արտագաղթի կանխարգելմանը, նվազագույն

ներդրումներով և միջամտություններով տեղական անշարժ գույքի արժեքի բարձրացմանը, տեղական տնտեսության և զբոսաշրջության ակտիվացմանը, ճարտարապետության, ենթակառուցվածքների և սպասարկման որակի բարձրացմանը և աշխատատեղերի ստեղծմանը՝ որպես առաջնահերթություն դիտարկելով Կոնդի բնակչության շահերը:

Շրջակա միջավայրի վերականգնման/վերականգնման մոդելի մրցույթի փուլի նպատակն է կանխորոշել այդ պատմական միջավայրի պահպանման և զարգացման համար Օպտիմալ ազդեցության մեթոդները, որոնց նպատակը ոչ թե ոչնչացումն է, այլ ազդեցության մեթոդների ուժեղացումը, որոնց թվում ճարտարապետական լուծումներն ու գործողությունները հեռու են առաջին և հիմնականից:

Մրցույթի տարածքի սահմանները

Երևան քաղաքի «Կոնդ» թաղամասի մրցույթով առաջադրվող տարածք՝ մոտ 16.0 հա մակերեսով (սահմանները տրված են ելակետային նյութեր բաժնում):

Մրցույթի առարկա

Երևան քաղաքի «Կոնդ» թաղամասի քաղաքաշինական միջավայրի վերականգնման/վերակազմակերպման նպատակով քաղաքաշինական հայեցակարգային նախագծի մշակում: Ծրագրի խնդիրներն են՝

1. Կոնդ թաղամասի՝ որպես քաղաքի ամենահին պահպանված թաղամասի յուրահատկության դրսևորումը.
2. Պահպանման կամ վերականգնման ենթակա պատմական միջավայրի արժեքավոր հատվածների, տարրերի, օբյեկտների և այլ որակների հիմնավորում և բացահայտում, վերջիններիս հիման վրա պահպանման կամ վերականգնման արդյունավետ ուղիների առաջադրում.
3. Փոխակերպման և զարգացման նպատակների, ինչպես նաև դրանց իրականացման համար անհրաժեշտ ռեսուրսների սահմանում.
4. Շրջանի կայուն երկարաժամկետ զարգացում ենթադրող մեթոդաբանության և կանոնակարգերի ստեղծման վերաբերյալ առաջարկությունների ձևավորում.
5. Առաջարկվող կանոնակարգերի պատկերում կոնկրետ օրինակների վրա, ներառյալ շենքի, տան սեփականության, թաղամասի մասշտաբները.
6. Տարածքի պահպանման և զարգացման կառավարչական և տնտեսական գործիքների սահմանում.

Հայեցակարգային նախագծի տեխնիկական առաջադրանքը

Մրցութային նախագծի ներառման տարածքը Կոնդ թաղամասի ձևավորված պատմական քաղաքաշինական կառույցն է, որը նախատեսված է տարածքի վերականգնման-վերակենդանացման, ինքնության պահպանման, հնի և նորի շարունակականության ապահովման և միաժամանակ բնակչության համար առավել հարմարավետ և մատչելի/անարգել միջավայրի ձևավորման նպատակով:

Հայեցակարգի նախապատրաստման սկզբունքները

Տարբերակումը և բազմազանությունը, զգայական ռեզոնանսը տեղանքի պատմականորեն ձևավորված միջավայրի և բնական լանդշաֆտների հետ: Մրցութային հայեցակարգային նախագծի առաջարկները պետք է հաշվի առնեն թաղամասի մշակութային լանդշաֆտի առանձնահատկությունները, ձևավորեն տեսողական ամբողջականություն բնական լանդշաֆտների և ձևավորված քաղաքաշինական-ճարտարապետական միջավայրի հետ:

Նախագծային լուծումները պետք է հաշվի առնեն ճարտարապետությանը միջամտելու այնպիսի աստիճան, որի դեպքում կպահպանվի իսկական փողոցային համայնապատկերների գեղատեսիլ բնույթը՝ ապահովելով շրջակա միջավայրի ընկալման շարունակականությունն ու ամբողջականությունը: Կարևոր է ուշադրություն դարձնել Արարատի հետ տեսողական կապերի պահպանմանը թաղամասից, թաղամասի տեսողական ընկալումը Սարյան փողոցից և Ծիծեռնակաբերդից: Առաջարկությունները պետք է պարունակեն կանոնակարգեր, որոնք սահմանում են բարձրության, ուրվագծային, ընդհանուր գաբարիտային չափերի բնութագրերը, օգտագործվող նյութերին ներկայացվող պահանջները:

Կանոնակարգերը պետք է վերաբերեն ինչպես կառուցապատմանը, այնպես էլ տարածքի բարեկարգմանը: Ներկայացվող առաջարկները պետք է փոխեն թաղամասի հեղինակությունը դրականի, որն արտացոլում է Կոնդի՝ որպես քաղաքի ամենահին թաղամասի, "հին Երևանի" յուրահատկությունը, որը ներկայացնում է ազգային պատմության, ավանդույթների և մշակույթի հարստությունը: Թաղամասը պետք է լինի բարեկամական բոլոր կատեգորիաների բնակիչների և թաղամասի հյուրերի համար: Նպաստել շրջանի բնակիչների բարիդրացիական կեցվածքի պահպանմանը, փոքր և միջին բիզնեսի զարգացմանը:

Թաղամասի և ամբողջ շրջանի շենքերի կանաչապատման համար օպտիմալ տարածքային պլանավորման լուծման մշակում' առկա պատմական ժառանգության պահպանմամբ' հաշվի առնելով տարածքի զարգացման հեռանկարները, դրա գերակշռող ճարտարապետական տեսքն ու ոճը:

Տարածական զարգացման առաջարկները պետք է պահպանեն ձևավորված քաղաքաշինական կառուցվածքը, որը եզակի է, որը սկիզբ է առնում քաղաքի դարավոր պատմությունից և, միևնույն ժամանակ, հաշվի առնի մատչելի, հարմարավետ և անվտանգ միջավայրի, բարեկարգ հասարակական տարածքների ստեղծումը, որոնք բավարարում են ինչպես բնակիչների, այնպես էլ այցելուների պահանջմունքներն ու պահանջները:

Մրցույթի մասնակիցները պետք է ներկայացնեն նաև ծրագրի խոշորացված տեխնիկատնտեսական հաշվարկը, որը հաշվի է առնում համայնքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների և ինժեներական ենթակառուցվածքների վերափոխման ծախսերը, մասնավոր ներդրողների կողմից կառուցապատման պահպանման և զարգացման ծախսերը, համայնքի ապագա գործառնական ծախսերը, ապագա հարկերը, որոնք քաղաքապետարանը կստանա բիզնեսի և անշարժ գույքի զարգացումից:

Անհրաժեշտ է սահմանել շրջանի վերափոխման գործընթացում բոլոր մասնակիցների փոխգործակցության սկզբունքները:

Անհրաժեշտ է ներկայացնել մշակված հայեցակարգի ճարտարապետաքաղաքաշինական մասը, որը պարունակում է սկզբունքային ճարտարապետական լուծումներ, որոնք համակողմանիորեն հաշվի են առնում սոցիալական, տնտեսական, ֆունկցիոնալ, ինժեներական, տեխնիկական, հակահրդեհային, սանիտարահիգիենիկ, բնապահպանական, ճարտարապետական, գեղարվեստական և այլ պահանջներ օբյեկտների և տարածքի նկատմամբ, որոնց նախապատրաստման համար անհրաժեշտ է ճարտարապետի մասնակցությունը: Մրցանակի հավակնող նախագիծը պետք է համապատասխանի վերը նշված պահանջներին, առաջարկի Կոնդի եզակի թաղամասի պահպանման և զարգացման լավագույն կառավարչական և տնտեսական ալգորիթմը, ցուցադրի կայուն շինարարության լավագույն որակները, օգտագործի պատմական միջավայրի պահպանման, վերականգնման (ռեգեներացիայի) և հարմարվողական (ադապտիվ) վերաօգտագործման սկզբունքներն ու բուն տարածքի յուրահատուկ բնական առանձնահատկությունները՝ գրավիչ միջավայր ստեղծելով բնակիչների և զբոսաշրջիկների համար: Մասնակիցները պետք է ներկայացնեն իրենց գաղափարը, թե ինչ է առաջարկում այս վայրը բնակիչներին և հյուրերին և տպավորություն թողնեն այցելուների վրա, որպես իրական Հին քաղաք: Սակայն ոչ թե Քաղաք-թանգարան, այլ կենդանի և զարգացող, պահպանելով իր ավանդույթները և հարգելով իր պատմությունն իր իսկության և ամբողջականության մեջ:

Հաշվի առնելով հայեցակարգի իրականացման արժեքը, որը պայմանավորված է վերջինիս սոցիալական բաղադրիչի առկայությամբ, Կոնդի քաղաքացուն դիտարկել որպես գերակա շահ և մրցութային հայեցակարգում ներկայացնել ծրագրի իրագործելիության հիմնավորումը:

I. ԳՈՅՈՒԹՅՈՒՆ ՈՒՆԵՑՈՂ ԻՐԱՎԻՃԱԿԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ԳՆԱՀԱԿԱՆ

Բոլոր վերլուծական նյութերի համար օգտագործվել են բաց տպագրական գրական աղբյուրները, համացանցը, «Երևաննախագիծ»ի-տում մշակված Երևանի գլխավոր հատակագծի, Երևանի կենտրոնի գոտիավորման և կառուցապատաման, Կոնդի գոտիավորման և կառուցապատաման նախագծերը, այլ հրապարակված նախագծերի և առաջարկների, kond_info@minurban.am-ի նյութերը:

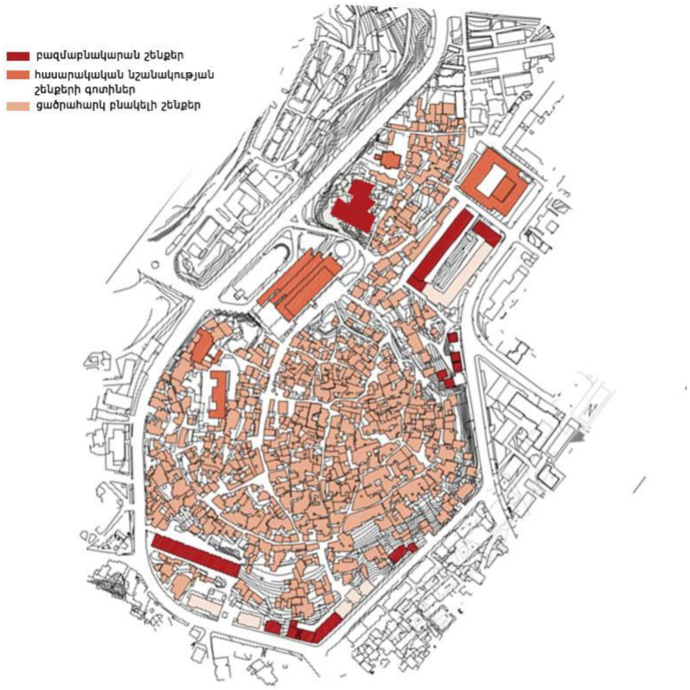
Երևանի կենտրոնի գոտևորման նախագիծ, «Երեւաննախագիծ», 2006-2007

Կոնդը գրավում է քաղաքի կենտրոնի արևմտյան բարձրադիր մասը: Կոնդ անվանումը տրվել է բարձր դիրքի պատճառով: «Կոնդ» բառը հայերենում նշանակում է երկայնաձիգ, կամ բոլորակ բլուր: Պարսից տիրապետության ժամանակ այդ թաղի անունը փոխվել է և կոչվել «թափաբաշ», որը և Կոնդ բառի թարգմանությունն է:

Կոնդ թաղամասի տարածքը այսօր կազմում է մոտ 25 հեկտար: Սահմաններն անցնում են Պարոնյան, Լեո, Սարյան փողոցներով, Հովհ.Թումանյանի տուն-թանգարանի մոտով, աստիճանով, որ տանում է դեպի Կոմպոզիտորների տուն և Ֆրիկի փողոց, ապա՝ Պռոշյան փողոցով, ներառելով Սուրբ Հովհաննես եկեղեցին:

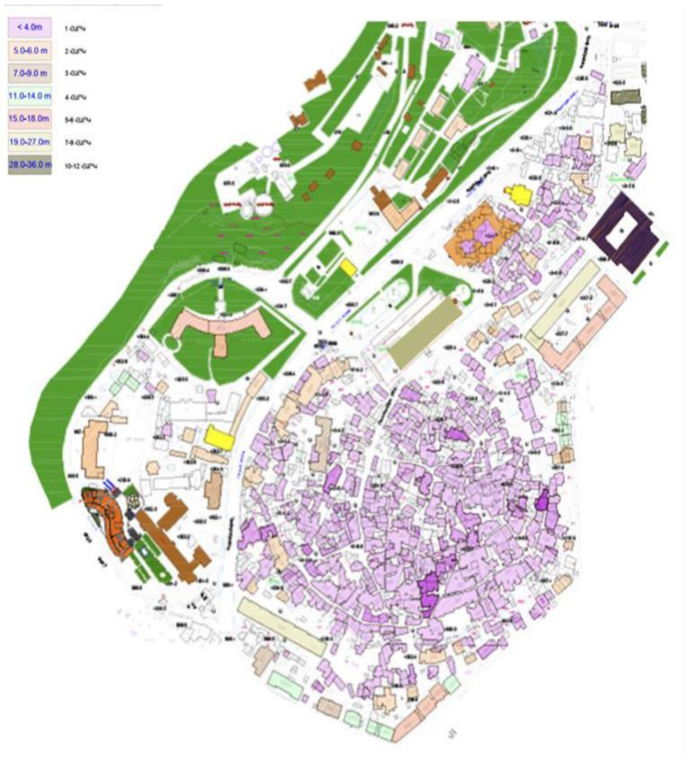
Թաղամասը տեղակայված բավականին բարդ ռելյեֆային պայմաններում:Տարածքի զգալի մասը զբաղեցնում են թեք լանջերը: Լանջերի կողմնորոշումը հիմնականում հարավ –արևելյան և հարավ- արևմտյան է: Կան նաև հյուսիսայինկողմնորոժման լանջեր: Հիմնական տարածքի թեքությունները կազմում են 5-

10 տոկոս, իսկ առանձին հարավ–արևելյան և հյուսիսային լանջերի թեքությունը հասնում են 20-50 տոկոսի: Տարածքը թույլ կանաչապատում ունի: Ծառապատ են հիմնականում տնամերձ հողամասերի առանձին կտորները:



Գործառական գոտիներ

Հիմնական սնուցող համաքաղաքային նշանակության մայրուղիներն են Կոնդը շրջափող երեք մայրուղիները, այն է՝ Պարոնյանի, Լեոյի և Սարյանի փողոցները: Ներքին շրջանային նշանակության գործառույթներ ունեցող կապ կարելի է համարել Ռուստավելի փողոցը, որի մջոցով կապակցված են գոյություն ունեցող դպրոցը, «Դվին» հյուրանոցը,մզկիտը եկեղեցին և այլ մի քանի Կոնդի համար նշանակալի կառույցներ: կարևորագույն նշանակություն ունի անկանոն պատմականորեն կազմավորված ներքին փողոցային ցանցը, որը հանդիսանում է Կոնդի առավել գրավիչ գործոններից կարևորագույնը: Ըստ ֆուկցիոնալ պարունակության թաղամասի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ այստեղ տարածքի հիմնական մասը գրավում են բնակելի շենքերը, որոնց գերակշիր զանգվածը մեկ հարկանի անկանոն կառուցապատման տարրեր են, որոնք կազմավորվել են հիմնականում մինչև 20-րդ դարի 40-50-ական թվականները: 70-ական թվերից սկսած այստեղ կառուցվել է նաև մի քանի բազմահարկ բնակելի և հասարակական շենքեր:

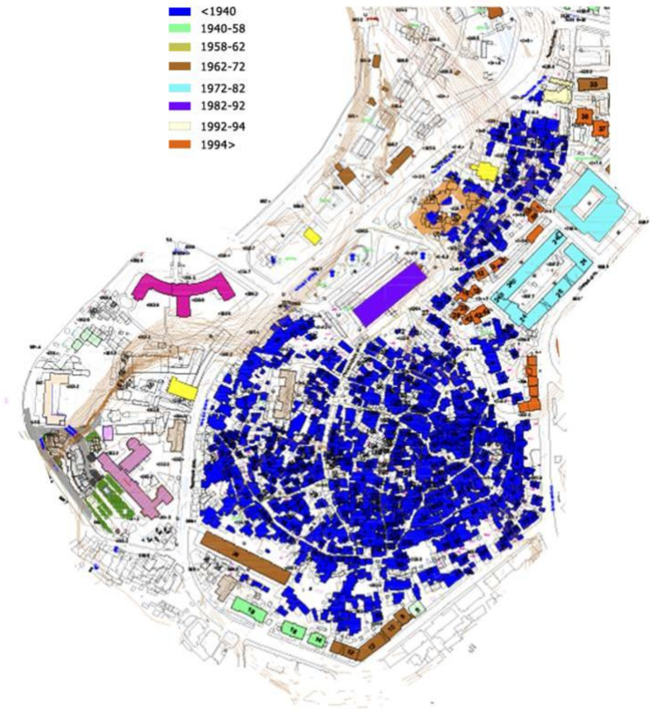


Տարածքի վերլուծություն ըստ հարկայնության

Ճանապարհային ցանցի վերլուծություն

Այսօր «հին քաղաք հասկացությունը բավականին տառածված է աշխարհում և կարևոր նշանակություն ունի բնակավայրերի պատմական և գեղարվեստական տեսքի պահապանման համար: Կոնդը իր յուրահատուկ փողոցային ցանցով և պարսկական և ռուսական ժամանակաշրջանի մի շարք հին քարե և աղյուսե տներով և այլ շատ հատկանիշներով կարելի է ասել, որ բոլոր հնավարությունները ունի՝ համապատասխան

միջոցառումներից հետո բավարարի «հին քաղաք» գաղափարիին ներկայացվող պահանջների: Այդ առումով հատուկ վերլուծությամբ վե են հանվել պատմական և միջավայրաստեղծ կարևոր տարրերը, այն է՝ հուշարձանների առկայությունը և դրանց հետ կապված ֆոնային և կոնֆլիկտային միջավայրերը, տարբեր, այդ թվում՝ նաև զբոսաշրջային գործունեության ակտիվ և միջին ակտիվության դիտարժան և հիշարժան գոտիները: Հուշարձանների պետական ցուցակում Կոնդ թաղամասում առկա է 4 հուշարձան ` Սբ Հովհաննես Մկրտիչ եկեղեցի՝ իր ենթահուշարձաններով, մռիի ջրանցք, Թափաբաշի մզկիթ և «Լեռնեցիների պարը» քանդակ): Բացի այդ կան բավականաչափ պատմական շենքեր, կառույցներ, այլ դիտարժան օբյեկտներ, որոնցից մի քանիսը նախկինում ընդգրկված էին տարբեր պետական ցանկերում:



Ժամանակագրական վերլուծություն

II. ՊԱՏՄԱԿԱՆ ԱԿՆԱՐԿ

Երևանն աշխարհի ամենահին բնակավայրերից մեկն է ։ Հնագետների հավաքած նյութերի համաձայն ՝ մարդն այսօրվա մայրաքաղաքի տարածքում ապրել է ավելի քան 40-80 հազար տարի առաջ ։ Սակայն հարկ է նշել, որ Երևանի պատմության մեջ կարևոր դեր է խաղացել Շենգավիթ կոչվող տարածքում գտնվող բնակավայրը, որտեղ հետազոտության արդյունքում հայտնաբերվել են առաջին տների և պարիսպների վկայություններ: Առաջին բնակիչներն ապրում էին քարից պատրաստված տներում, հատակները սալիկապատված էին, իսկ տները կառուցված էին աղյուսից ։ Շենգավիթի պեղումների ժամանակ բացվել են տարբեր ժամանակների ճարտարապետական համալիրի չորս շերտեր, ինչպես նաև հայտնաբերվել են քարե և պղնձե գործիքներ:

Պատմական Կոնդի տեսարաններ

Երևանի տարածքում Մ.թ. ա. XVII-XIX դդ. բնակելի տարածքներ են հայտնաբերվել Ծիծեռնակաբերդում, Կարմիր ամրոցում, Արին ամրոցում և Կարմիր բլուրում: Բայց քաղաքի պատմության մեջ շրջադարձային պահը Էրեբունի ամրոցի հիմնադրումն էր ։ Արգիշտի Առաջինի թողած արձանագրությունը վկայում է Երևան քաղաքի անվանման մասին, որտեղ "երևալ" - ը հայերենից թարգմանվում է "տեսնել", ինչը հղում է Նոյան տապանի մասին աստվածաշնչյան պատմությանը:

Երևանի տարածքը մեծացավ 1437-1467 թվականներին, երբ դարձավ արատի կառավարման կենտրոնական մասը: 16-րդ դարում Երևանի կառավարման համար մարտեր էին ընթանում թուրք և իրանցի կառավարիչների միջև ։ 1603-1604 թվականներին Շահ Աբասը ինը ամիս պաշտպանել է իր իշխանությունը, սակայն թուրքերի ճնշման տակ նահանջում է ։ Սակայն 1605 թվականին պատերազմող պարսիկների և թուրքերի միջև կնքված պայմանագրի համաձայն Երևանը մնաց Պարսկաստանի տիրապետության տակ ։ 4-րդ դարի ընթացքում Երևան քաղաքը դարձել է տարածքի համար մղվող մարտերի վայր և

միայն 1735 թվականին Պարսկաստանն ամրապնդում է իր դիրքերը և կառավարումն ամբողջությամբ վերցնում իր ձեռքը: Հռչակված "Երևանի կառավարումը" ՝ 45 հազար քառակուսի կիլոմետր տարածքով, զբաղեցնում էր Մեծ Հայքի տարածքը, Արարատ նահանգը, Արարատյան դաշտը, Շիրակն ու Վանաձորը, Արարատ և Արագած լեռները, Սևանա լիճը, ինչպես նաև Նախիջևանի հովիտը :

1747-1828 թվականներին հռչակվել է "Երևանի խանություն" ՝ կիսաազատ խանություն Նադիր շահի տիրապետության ներքո : Խանությունը զբաղեցնում էր 19,5 հազար քառակուսի կիլոմետր : Երևանն ուներ նաև իր դրոշը, զինանշանը և հպատակները : Այդ ժամանակ Երևանի տիրակալները խաններն էին և, որպես կանոն, նրանք ավելի շատ իրավունքներ ունեին, քան մելիքներն ու Բեկերը, քանի որ նրանք սահմանային հողերի տիրակալներն էին : 18-րդ դարի երկրորդ կեսին Երևանի խանները ձեռք են բերում ինքնավարություն : Հետզհետե թուլանում է շահերի կառավարումը Անդրկովկասի տարածքում, ինչն էլ նպաստում է վրաց իշխանների, հայ մելիքների և թուրք Բեկերի ավելի ամուր դիրքերին : Երևանի խանությունն ուներ 100 խանութ, 8 մզկիթ, 7 եկեղեցի, 10 բաղնիք, 5 հրապարակ, 2 բազար և 2 դպրոց : 1827թ. հոկտեմբերի 1 - ին ռուսական և հայկական զորքերը Իվան Պասկևիչի գլխավորությամբ ազատագրում են Երևանի բերդը ՝ դրանով իսկ հռչակելով Պարսկական կայսրության տիրապետության ավարտը:

Երևանի հիմնական շրջանները

Երկար ժամանակ, ելնելով ազգային բազմազանությունից, դեռևս 1605 թվականից Երևան քաղաքը գաղտնի բաժանվել է շրջանների, որոնք էլ իրենց հերթին ունեցել են իրենց ճարտարապետական առանձնահատկություններն ու յուրահատկությունը: Ժամանակակից իմաստով փողոցները գոյություն չունեին այնպես, ինչպես տների անունները և համարակալումը: Յուրաքանչյուր թաղամասի անունն ուներ իր կշիռը հասարակության մեջ և ծագումը: Նրանք պատմում են քաղաքի աճի և զարգացման մասին, որտեղ ապրում է անցյալը: Պաշտոնական փաստաթղթերում քաղաքը բաժանվել է 3 մասի (Մահալի) : Դրանք կոչվում էին Կոնդ, բուն քաղաքը (Շաժար) և Քարախանք (Դամիր-Բուլախ) : Բազարը, որը առևտրի կենտրոն էր և գտնվում էր Կոնդ և Շաժար թաղամասերի մեջտեղում, ոչ մի շրջանի չէր ներկայանում և ինքնավար էր: Բազարից ոչ հեռու այդ շրջաններում առևտրականների համար հայտնի կանգառ կար ՝ Գյուրջիի քարավանատունը: Երևանը գտնվում էր Խան-Յոլի Պարսկաստան տանող առևտրական ճանապարհին, և այդ դիրքը քաղաքը դարձնում էր առևտրի Մեծ կենտրոն :

- **Բերդ.**

Հին Երևանի տեսքը

Գլխավոր ամրոցը քաղաքում կարևոր դեր է խաղացել այնպես, ինչպես միջնադարյան քաղաքի ցանկացած գլխավոր ամրոց ։ Բայց եվրոպական քաղաքների և Երևանի տարբերությունն այն է, որ ամրոցը չի գտնվել քաղաքի կենտրոնական մասում ։ Երևանյան բերդը կառուցվել է 16-րդ դարում ։ Օվալաձև այս ամրոցը զբաղեցնում էր 7 հեկտար և 4 հազար քայլ տրամագծով ։ Արևմտյան կողմում Երևանի բերդը պաշտպանված էր Քրազդանի ձորակով ։ Այս մասը հողեղեն էր և ծառայում էր Բերդի թնդանոթները տեղավորելու համար ։ Մյուս կողմից, ամրոցը շրջապատված էր 10,5 և 12 մետրանոց երկշերտ ատամնավոր պատերով, որոնք կառուցված էին չայրված աղյուսից կամ պարզապես հողաշերտից ։

Առաջին պարսպապատերը կառուցվել են 1583 թվականին, երկրորդը ՝ 1603 թվականին ։ Երկու պատերը գտնվում էին միմյանցից 37-43 մետր հեռավորության վրա և մոտ 50-60 աշտարակների և բուրգերի մեջ ։ Ամրոցի բարձր ու հաստ պատերը նկարվել են որմնանկարներով, որոնք հարմարեցվել են հրետանու և հրացանների պաշտպանությանը ։ Պատերը շրջապատված էին լայն ու խորը խրամատներով, որոնք հարձակման ժամանակ լցվում էին ջրով ։ Ամրոցի մուտքը կատարվում էր երկու մեծ մետաղական դարպասներով ։ Իր հերթին, յուրաքանչյուր դարպաս հսկվում էր հատուկ պահակների կողմից, որոնցից առաջին խումբը ՝ Բաբ-Շիրվանը, գտնվում էր ամրոցի հյուսիսային մասում, երկրորդ խումբը ՝ Տավրեզ-գափուսը, հարավային մասում ։ Բացի պաշտոնական մուտքից, դարպասի միջով կարելի էր ամրոց մտնել գաղտնի անցուղով, որն իրականացվում էր Դալմայի այգիներով և տանում դեպի Խրասզդան գետը: Սակայն հարկ է նշել, որ Երևան բերդը ոչ միայն պաշտպանության շենք էր, այլև պարիսպներից դուրս մի ամբողջ թաղամաս էր բնակություն հաստատել, որն իր մեջ ներառում էր Խանի կալվածքները, Երկու մզկիթները, Խանի բաղնիքը, զորանոցները, պահեստները, զինանոցները, կրպակները, խանութները, բնակելի շենքերը և մի շարք այլ շինություններ, որոնց թվում էր նաև Սուրբ Գևորգ հայկական եկեղեցին: Ըստ ճանապարհորդ Լուի Շարդենի ստեղծած առաջին քարտեզի ՝ ամրոցում գտնվել է 800 բնակելի տուն ։ Դրանք, մեծ մասամբ,

կառուցվել են փողոցների երկայնքով, որոնք իրենց հերթին կրկնում էին տեղական լանդշաֆտի ձևերը ։ Այս տների մի մասը ծառայում էր Բերդի կարիքների համար, իսկ մի մասը ՝ որպես ուղղակիորեն տներ, որոնք հարձակման ժամանակ վերածվում էին ապաստանի վայրերի ։ Հետագայում սարդարները ամրոցի կառավարումն ամբողջությամբ վերցրեցին իրենց ձեռքը ՝ այնտեղից վտարելով հայերին և պարսիկներին ։

Հին Երևանի փողոց

Այսպիսով, 18 - րդ դարի վերջին և 19-րդ դարի սկզբին բերդը դադարեց բնակելի թաղամաս լինելուց և վերածվեց Խանի կարիքների թաղամասի ՝ կալվածքով, մզկիթով, հարեմով և կայազորով ։ Ամրոցի ամենագրավիչ կառույցը, իհարկե, Սարդարի (Խանի) ամրոցն էր ։ Այն մի քանի անգամ վերակառուցվել է այս կամ այն Խանի և սամայայի պահանջների համաձայն ։ վերջին վերակառուցումը եղել է 1798 թվականին Խան Մահմուդի օրոք ։ Սարդարի ամրոցը ուղղանկյուն և ընդարձակ կառույց էր, որը բաժանված էր մի քանի մասի ։ Շենքն ամբողջությամբ կատարվել է պարսկական ճարտարապետության ոճով: Ամրոցն ինքնին բաժանված էր երկու մասի ՝ ամրոցի մի մասը և հարեմի մի մասը ։ Հետագայում, Երևանը Ռուսական կայսրության տիրապետության տակ անցնելուց հետո, ամրոցը վերափոխվել է և ծառայել որպես հիվանդանոց ։ Հատուկ ուշադրություն պետք է դարձնել հայելային ընդունելությունների սրահին (շուշաբանդ-Այվան), որտեղ և գլխավոր Սարդար Երևանն անցկացնում էր իր ժամանակը: Դահլիճը կոչվում էր հայելային, քանի որ քիվերը երեսպատված էին բազմագույն հայելիներով, որոնք արտացոլում էին լույսը տարբեր ուղղություններով ստեղծելով գունային խաղեր: Առաստաղները զարդարված էին ծաղիկներով, մեծ մասամբ ՝ վարդերի և ծիածանաթաղանթի նկարներով, իսկ սրահի պատերին կային ութ նկարներ, որոնք նվիրված էին վերջին Սարդար Հուսեյն Խանին, Ֆաթ-Ալի Շահին և այլոց: Ամրոցի պատուհաններից բացվում էր տեսարան դեպի Հրազդան գետը և հարակից դաշտը, Խանի զբոսայգիները և Արարատ լեռը ։ Ամրոցի դիմաց փռված էին այգիներ, որտեղ աճում էր բացառապես հայկական խաղողի տեսակը, որից էլ պատրաստում էին գինին ։ Այգիները պահպանվել են միայն մինչև 1900-ական թվականները ։

Ամրոցի տարածքում գտնվող բաղնիքները կառուցվել են մարմարից և զարդարված են պարսկական զարդանախշերի մոտիվներով: Բաղնիքում գործում էր լողավազան, որն ամռանը լողի վայր էր : Եվ բաղնիքը, և լողավազանը ավերվել են 1830-ականներին : Խանի ամրոցի մոտ մի քանի քարավաններ կային: Շենքերը քառակուսի վիճակում էին ՝ բաղկացած երեք մեծ և 60 փոքր սենյակներից: Կային նաև մեծ գրիչներ և խանութներ առևտրականների համար : Շենքի դիմաց նստարաններով շրջապատված հրապարակ էր, իսկ մոտակայքում ՝ մեկ մզկիթ և երկու սրճարան :

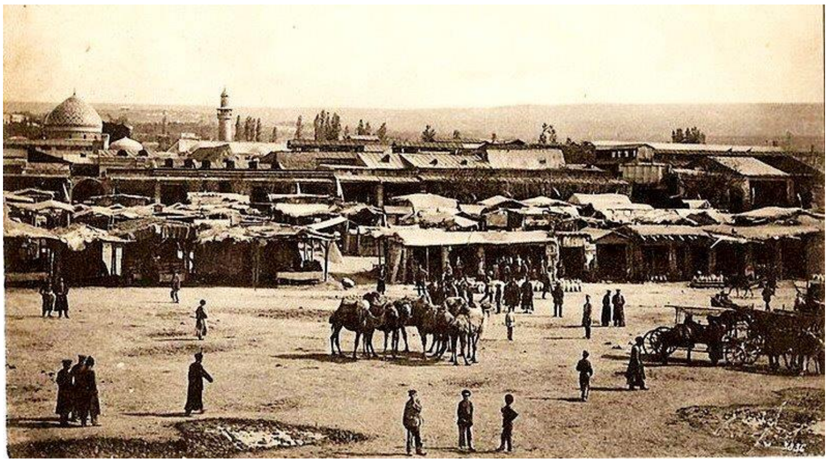
- **Հին թաղամաս.**

Շիլաչի թաղամսի տեսքը 1910-ական թվականներին

Հին թաղամասը քաղաքի ամենամեծ տարածքն է : Շրջանը զբաղեցնում էր քաղաքի կենտրոնական մասը: Նաև ժողովրդականորեն հայտնի է որպես "քաղաք ինքնին"կամ " Շահար": Քանի որ Երևանը երկար ժամանակ գտնվում էր պարսկական կայսրության տիրապետության տակ, Քաղաքի կենտրոնը կոչվում էր Շահար (թարգմանությունը ՝ "կավե քաղաք") : Եվրոպական քաղաքների համար սովորական էր քաղաքի կենտրոնական մասը "Քաղաք"անվանել : Բայց Երևանի համար "Շահար" անունը չի արմատավորվել և թաղամասն ինքնին առևտրային և գործարար կենտրոն չի դարձել :

Հին քաղաքում էր գտնվում քաղաքի եկեղեցիների հիմնական մասը: Շահարում կային կենտրոնական փողոցներ, ինչպիսիք են Աստաֆյանը և բժշկական փողոցը: Այս փողոցների խաչմերուկում էր գտնվում Սուրբ Պողոս-Պետրոս եկեղեցին, որը կառուցվել էր Ռուսական կայսրության օրոք և ներկայացնում էր ռուսական եկեղեցական ճարտարապետության օրինակ, սակայն ավերվել էր 1930 թվականին : Աստաֆյան փողոցի արևմտյան մասում գտնվում էր եկեղեցական փողոցը, որը փողոցի վերջնամասում կոչվել է կաթոլիկ եկեղեցու անունով : Այնտեղ էր նաև Գեթսեմանի մատուռը: Մատուռի կողքին գտնվում էր ամենահին թաղման վայրը ՝ եզակի և պատմականորեն կարևոր տապանաքարերով : Այսօր մատուռի տեղում է գտնվում ժամանակակից Երևան քաղաքի մարգարիտը ՝ օպերայի և բալետի թատրոնը:

- **Կոնդ.**



Ղաթար թաղամասի տեսքը

Կոնդը գտնվում է քաղաքի արևմտյան մասում ՝ բլրի վրա ։ Հենց անունը շրջանի ծնվել է իր գտնվելու վայրը. Պարսկաստանի տիրապետության ժամանակ շրջանը կոչվում էր Թափաբաշ, որը և թարգմանվում էր որպես Կոնդ (թարգմանությունը ՝ "երկայնական" կամ "կլորացված Բլուր") ։ Կոնդը հասարակ թաղամաս չէ, քանի որ եղել է պատմության յուրօրինակ կենտրոն ։ Ժամանակին այս թաղամասը եղել է քաղաքի ամենակենսունակ հատվածներից մեկը, որը ժամանակի ընթացքում դարձել է յուրօրինակ թանգարան բաց երկնքի տակ: Ըստ առաջին գրառումների ՝ Կոնդ թաղամասի տարածքը քարտեզի վրա շատ ավելի փոքր էր նշված, քան իրականում էր ։ Կոնդի կազմի մեջ էին մտնում Ձորագեղը, Հրազդանի կիրճի և Դալմայի այգիները ։ Շրջանի սահմանները հասնում էին մինչև բերդը ։

Ձորագեղն իր մեջ ներառում էր Հրազդան գետի ձախ ափը, ինչպես նաև հենց ձորակը ։ Ինքը ՝ Ձորագեղը, բաժանվում էր փոքր "շրջանների" ։ Պարսկաստանի տիրապետության ժամանակ այս հատվածը կոչվում էր նաև այլ կերպ ՝ "Դարա-Կյանդ", որը փաստացի նշանակում է Ձորագեղ բառի թարգմանություն (թարգմանությունը ՝ "գյուղ ձորակում") ։ Ժողովրդի մեջ քաղաքի այս հատվածը կոչվում էր Խնկելոյի Ձոր ։ Այստեղ էր գտնվում թեմական ներկայացուցչության կենտրոնը, որը կոչվում էր "Ձորագյուղի անապատ" ։ "Անապատի" շուրջը պատեր կային, որոնց ներսում մի քանի եկեղեցիներ կային ։ Եկեղեցիներից պահպանվել է միայն Սուրբ Սարգիս եկեղեցին, որը վերանորոգվել է 1835-1848 թվականներին ՝ ռուսական կայսրության օրոք ։

Իսկ Դալմայի այգիները հայտնի էին իրենց անհավանական խաղողի այգիներով, որոնք փռված էին Հրազդան գետի աջ ափին ։ Կոնդում մինչ օրս գտնվում է Սուրբ Հովհաննես Մկրտչի հին եկեղեցիներից մեկը, որը մի քանի անգամ վերակառուցվել է ։ Հարկ է նշել, որ բերդը սերտորեն կապված էր Կոնդ թաղամասի հետ, քանի որ բնակիչների հիմնական մասը Բերդում կրպակներ ուներ կամ աշխատում էր այնտեղ, բայց գիշերն ընկնելուն պես ։ նրանք լքում էին ամրոցը: Եվ ժամանակի ընթացքում Երևան քաղաքն ընդլայնվեց և Կոնդը գրավեց նաև քաղաքի ավելի ցածր հատվածը:

1908 թվականի առաջին պաշտոնական գլխավոր հատակագծի համաձայն ՝ քաղաքի հատակագիծը հավատարիմ էր միջնադարյան քաղաքաշինական կառուցվածքին: Քաղաքը

առաջացել է մի քանի բլուրների հատման կետում, և Էրիվանի քաղաքի գլխավոր մասը եղել է Էրեբունի ամրոցը ։ Փողոցները, շատ դեպքերում, կրկնում էին լանդշաֆտի նկարը, իսկ քաղաքի կենտրոնական մասում կար մի մեծ շուկա և ավելի շուտ բլուրների խաչմերուկում էր ։ Հին Երևանի 19-րդ դարի տները եղել են 2-3 հարկանի, որոնց շինանյութը օգտագործվել է աղյուսով ։ Հստակ կարելի էր հասկանալ աղյուսով և գույնով ոչ միայն այս կամ այն \ u200b \ u200bշրջանի բնակիչների կարգավիճակը, այլև նրանց ազգությունը: Սակայն Էրեբունի ամրոցը և շուկայի հրապարակը մնացին քաղաքի գլխավոր կենտրոնները ։ Եվ եթե բազարը գտնվում էր Գլխավոր ճանապարհների հատման հարթավայրում, ապա բերդը և նրա պարիսպները վեր էին խոյանում Հրազդան գետի երկայնքով բլրի վրա ։

Երևանի 1937 թվականի գլխավոր հատակագծի հատակագծային առանձնահատկությունները:

30-ականների սկզբին Երևանը շարունակում էր աճել ։ 1935 թվականին բնակչությունը գերազանցել է 150 000-ը, մարդ ։ Արդյունաբերական ձեռնարկությունները սկսեցին ակտիվորեն կառուցվել: Բայց 1924 թվականի գլխավոր հատակագծում նոր բնակելի տարածքների և արդյունաբերական ձեռնարկությունների համար տեղ չի սահմանվել: Նոր գլխավոր հատակագծի անհրաժեշտություն առաջացավ, այն պետք է հաշվի առներ նոր միտումները և պահպաներ նախատեսվածը ։

Քաղաքի նոր հատակագիծը վերաիմաստավորել են Գիպրոգորի Լենինգրադի մասնաճյուղի ճարտարապետները, մասնավորապես այնպիսի նշանավոր ճարտարապետներ, ինչպիսիք են ի. Մալոզեմովը, Ն.Զագորյանը և Ս. Կլիցկին ։ Այս նոր գլխավոր հատակագիծը զգալի փոփոխությունների է ենթարկվել, որոնք համեմատելի են Թամանյանի նախորդ նախագծի հետ:

Ըստ նորացված պլանի ` քաղաքի տարածքը զգալիորեն ավելանում է ։ Հրազդան գետն ու բուլվարային օղակը, որոնք նախկինում Թամանյանի նախորդ հատակագծի սահմաններն էին, այժմ գտնվում էին քաղաքի կենտրոնական մասում ։ Նորքի և Քանաքեռի լանջերը դառնում են անտառապուրակային գոտիներ ` քաղաքին նոր տեսք հաղորդելով և նրա սրտում ստեղծելով բնական օազիսներ:

1960-1989 թթ. Երևանի կազմավորման շրջանա-միկրոշրջանային և ազատ կառուցապատումը:

1950-ական թվականներից Երևանը զբաղեցնում է ավելի ու ավելի շատ տարածքներ ` իր կազմում ներառելով հարևան բնակավայրերը ` Ավան, Նորագավիթ, Չարբախ, Խարբերդ,

Սեբաստիա, Մալաթիա ։ Քանի որ քաղաքը սկսեց զարգանալ քաոսային կերպով և հետագայում շեղվեց ի սկզբանե դրված հետագծից ՝ աստիճանաբար կորցնելով միասնական քաղաքաշինական կառուցվածքը ։ Թուլանում է կապը կենտրոնական կառուցապատման և Նոր շրջանների կառուցվածքի միջև: Նաև այս ժամանակաշրջանից սկսած ՝ քաղաքային կառուցվածքի զարգացման խնդիրները սկսում են բարդանալ և առանձնանալ ։ Անվերահսկելի զարգացումը բացառելու և բնակարանային դեֆիցիտը լրացնելու նպատակով 1964թ. "Երևաննախագիծ" ինստիտուտում մշակվում է կենտրոնի վերակառուցման գլխավոր հատակագիծը (ճարտարապետ ՝ Ա.Գ. թ.)։ Մ. Մազմանյան, Գ.Մուրզա, Ֆ. Մարկոսյան, Ս. Նազարյան, Է. Պապյան), որը հիմք է ընդունվում 1971 թվականին քաղաքի գլխավոր հատակագծի նախագծման ժամանակ ։

Քաղաքաշինության մեջ նրանք սկսում են կիրառել ազատ տարածքների հայեցակարգը, ազատել շրջակա այգիները, հեռացնել չուգունի վանդակաճաղերը և ստեղծել հանգստի գոտի, որն ընդգրկում է ամբողջ կենտրոնը: Այս գոտին ներառում է ստալինիզմի ժամանակաշրջանում Թամանյանի հատակագծով չկառուցված բոլոր տարածքները, ինչպես օրինակ ՝ Օպերայի հարակից տարածքը, որտեղ արհեստական ջրամբար է ստեղծվում, Աբովյան փողոցը, որը կրկին դառնում է քաղաքի գլխավոր փողոցը, և որի մի մասում ավելանում է հետիոտնային գոտին: Հատակագծի հարավային մասում իրականացվում են Շահումյանի պուրակի և դրամատիկական թատրոնը շրջապատող այգու վերակառուցման աշխատանքներ:

Օղակաձև զբոսայգու և Գլխավոր պողոտայի տարածքները դառնում են ավելի մատչելի: Գլխավոր հրապարակում, որը ենթարկվել է առավել տոտալիտար վերափոխումների, տեղադրվում է լուսաերաժշտական շատրվան ։ Դրա շնորհիվ երեկոյան դատարկ ու մռայլ մնացած հրապարակը վերածվում է վառ գույներով ու հնչյուններով լի տարածության, որն ակտիվորեն օգտագործվում է քաղաքացիների կողմից ։

1960-ականների մոդեռնիզմի թերևս ամենակարևոր քաղաքաշինական պարադոքսը քաղաքային երկխոսությունն էր, որն առաջացավ "իդեալական քաղաքի" գոյություն ունեցող նույնատիպ միատարր միջավայրի և նոր տարածքների միջև ՝ հորիզոնի և ուղղահայացության միջև: Մեծացնելով քաղաքի տարածքը, առաջին հերթին, երկու հիմնական վայրերի միջև, Նրա կառուցման մեջ ներդրվեց ուղղահայացության նոր հայեցակարգ. մեծ հորիզոնական տարածությունններն ավարտվում էին մեծ ուղղահայաց շենքերով: Այս գաղափարը լիովին չիրականացավ, բայց գրեթե այն ամենը, ինչ իրականացվեց, դիսոնանս ստեղծեց գոյություն ունեցող զարգացման համար:

Որոշ ժամանակ Երևանի կենտրոնում մեծ շինարարության մորատորիում է մտցվում 1970-ականներին, սակայն ավելի ուշ նոր "մեծ շենքերը" բառացիորեն կործանարար ազդեցություն կունենան մայրաքաղաքի կենտրոնի չորեքշաբթի օրվա վրա:

Բրեժնևի դարաշրջանի առաջին ազդեցությունը կրկին հայտնվում է մայրաքաղաքի քաղաքաշինության ոլորտում ` տոտալիտար զարգացման կանոնների նկատմամբ : Գլխավոր հրապարակում իրականացվում է լայնակի առանցքի վրա դոմինանտ ստեղծելու և խիստ սիմետրիկ տոտալիտար կազմի հաստատման երկարամյա նախագիծ :

Ըստ այդ փաստաթղթի ` կենտրոնում սկսվում է բազմահարկ բնակելի շինարարությունը : 1960-ականներին և 80-ականներին կենտրոնի զարգացման մեջ ստանդարտ, ամորֆ բարձրահարկ շենքերի ներդրումը հակասում է արդեն ձևավորված քաղաքային միջավայրի էությանը:

Երևանի Հյուսիսային և հյուսիս-արևմտյան մասերում նոր բնակելի զանգվածները (միկրոշրջանները) կառուցվել են ԽՍՀՄ-ում միկրոշրջանների պլանավորման ընդհանուր միտմանը համապատասխան և այն նորմերին համապատասխան, որոնք գոյություն ունեին այդ ժամանակ : Հաշվի են առնվել կլիմայական և երկրաբանական առանձնահատկությունները (սեյսմիկայի բարձրացում): Բայց, ընդհանուր առմամբ, դա տիպիկ մոխրագույն կառուցապատման, ապահովելով "նվազագույն կյանքի".

1960-ականների վերջին նույնպես հայտնվում են միապաղաղություն և պարզեցումներ զանգվածային շինարարության օբյեկտներում որը տեղի է ունենում ամենուր: Հաճախ նման օբյեկտները տեղակայված են առանց քաղաքաշինական տրամաբանության և առանց տարածքի լանդշաֆտային առանձնահատկությունների հետ կապի: Շինարարության արդյունաբերական մեթոդները դադարում են ապահովել եզակի լուծումների ստեղծում ' հաշվի առնելով բարդ տեղանքը:

III. Կոնդի Թաղամաս

Կոնդի կառուցապատում

Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գոյություն ունեն պատմականորեն ձևավորված տարաբնույթ տեղանքներ, որոնք մինչ օրս չեն ստացել համալիր և պատշաճ լուծում տարածքի կազմակերպման, դրանց տարածական միջավայրի վերագնահատման խնդիրների վերաբերյալ: Մասնավորապես, ըստ խնդիրն այն է, որ պատմական ժառանգության պահպանության միջազգային պահանջներին համապատասխան պատմամշակութային թաղամասեր չեն ստեղծվել :

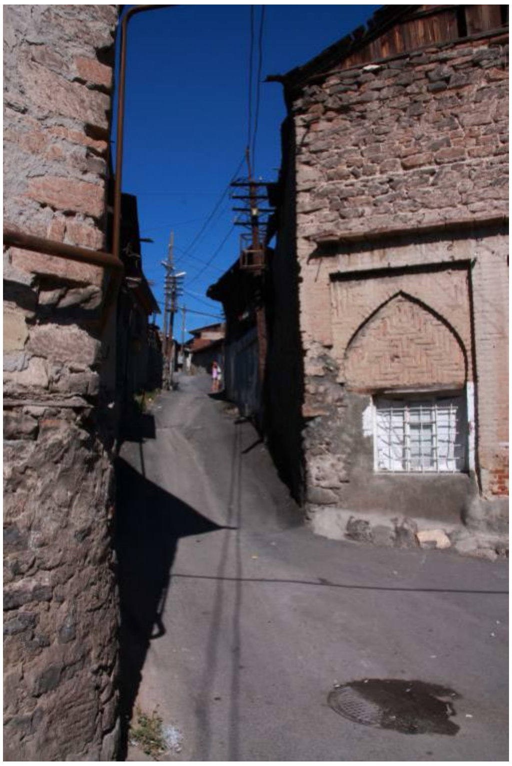
Երևանում գտնվող միակ պահպանված Կոնդ թաղամասը գտնվում է քաղաքի կենտրոնական մասում և ձևավորվել է դեռևս 16-րդ դարում : Շրջանի տարածքը մեկ դար չի փոփոխվել, ինչպես նաև մինչ օրս պահպանվել են մի շարք կարևոր շինություններ ճարտարապետության պատմության տեսանկյունից :

Կոնդը գտնվում է քաղաքի արևմտյան մասում և իր անունը ստացել է իր ձևի շնորհիվ: Հին հայերենում "Կոնդ" բառը նշանակում է օվալաձև Բլուր, միաժամանակ պարսիկները շրջանն անվանում էին "Թափաբաշ" : Ի սկզբանե Կոնդը Երևանի ամենահին և ամենաբազմամարդ թաղամասն էր, բաժանված էր մի քանի թաղամասերի ` վերին, ծիրանագույն և այլն : Ժամանակին Կոնդը քաղաքի ամենակենսունակ մասն էր, որը մնաց անփոփոխ ` ապրելով և Հայաստանի, և Երևանի պատմության դժվարին ժամանակաշրջանները : Հենց այս տարածքում են պահպանվել ամենահին շինությունները: Կոնդում եղել են ոչ միայն բնակելի շենքեր, այլև եկեղեցի և մզկիթ : Ըստ էության, այն դարձել է թանգարան բաց երկնքի տակ ` չունենալով թանգարանային կարգավիճակ: Ժամանակին այստեղ արհեստավորներ էին ապրում: Այժմ նրանց սերունդներն ապրում են հին տներում :

Կոնդում պատմական պատի տեսարան

Հենց առաջին միջնադարյան եկեղեցին ավերվել է 1710 թվականի երկրաշարժից: Նրա տեղում բարերար և շրջանի պատվավոր բնակիչ Մելիք-Աղամյանի միջոցներով կառուցվել է Հովհաննես Մկրտիչ եկեղեցին: Եկեղեցին ուղղանկյուն աղոթասրահ է ՝ կից աղոթասրահներով : 1973 թվականին ճարտարապետ Ռաֆայել Իսրայելյանը, մտահոգվելով հինավուրց եկեղեցու վատ վիճակով, դիմեց Ամենայն Հայոց Կաթողիկոս Վազգեն Ա-ին և ներկայացրեց վերականգնման նախագիծը, որը հավանության արժանացավ, սակայն հեղինակը չհասցրեց այն իրականացնել: Նախագիծն ավարտել է Ռաֆայել Իսրայելյանի որդին ՝ Արեգ Իսրայելյանը 1980 թվականին : Եկեղեցուն կից կառուցվել է զանգակատուն, իսկ ավելի ուշ Մոտակայքում առաջացել է Հովհաննես-Կոզեռն մշակութային կենտրոնը, որտեղ տարբեր ժամանակներում անցկացվել են ուսումնական դասընթացներ և մշակութային երեկոներ:

Մելիք-Աղամալյանին պատկանող նախկին տան և դրան հարող այգու տարածքում 1979 թվականին կառուցվել է մոդեռն ոճի Հյուրանոց: Ճարտարապետներ Ֆելիքս Հակոբյանը, Աշոտ Ալեքսանյանը և Էդուարդ Սաֆարյանը Երևանի երբեմնի ամենաժամանակակից և հարուստ "Դվին"հյուրանոցի հեղինակներն էին: Լինելով 14 հարկանի շենք ՝ 80-ականներին բնորոշ ճարտարապետական ոճով "Դվին" - ը լիովին չի համապատասխանել Կոնդի հնագույն ճարտարապետությանը :


Կոնդում պատմական թեյարանի տեսքը

Ուսումնասիրելով Կոնդի վիճակը ՝ այսօր հասկանալի է, որ եթե լուրջ ուսումնասիրություններ և վերակառուցման աշխատանքներ չիրականացվեն, տարածքը, որպես մշակութային - ճարտարապետական մեծ արժեք ունեցող և սոցիալական հսկայական նշանակություն ունեցող, կարող է ամբողջությամբ ավերվել: Լինելով գերբնակեցված շրջան ՝ Այստեղ կան խնդիրներ, որոնք լուծման կարիք ունեն : Ամենալուրջ խնդիրներից մեկը հաղորդակցության բացակայությունն է և մեքենաների համար ճանապարհային քարտեզների բացակայությունը, ինչպիսիք են շտապօգնությունը և այլն: Այսօր Կոնդը Երևանի տարածքի ամենաաղքատ թաղամասերից մեկն է:

Կոնդը ռելիեֆի ձևով բլուր է, որն ունի բարդ կառուցվածք և հենց այդ պատճառով էլ շինարարական աշխատանքները բարդանում են : Ռելիեֆը բավականին կտրուկ է և դժվարություն է ստեղծում հիմնականում ավտոմոբիլային

ճանապարհի կառուցելու համար: Բացի այդ, խնդիրներից մեկը, որը սերտորեն կապված է ռելիեֆի առանձնահատկությունների հետ, անձրևաջրերի հեռացման բացակայությունն է, դրանով իսկ վերածելով ցանկացած տեղումների ՝ արդեն Անկայուն շենքի ոչնչացման պոտենցիալ ուժով:

Հարկ է նշել այն փաստը, որ շրջանը կարծես թաքնված է տեսադաշտից, քանի որ շրջապատված է բարձրահարկ շենքերով, որոնք հիմնականում կառուցվել են խորհրդային տարիներին: Չկա մի ընդհանուր ճարտարապետական ոճ, որով հնարավոր լինի նկարագրել Կոնդը, քանի որ միահարկ շինությունների կողքին քարերից վեր է խոյանում 70-ականների 12 հարկանի պանելային Շինությունը: Իսկ տարածք մտնելիս այնպիսի զգացողություն է առաջանում, կարծես թաղամասը հեռու է քաղաքից և ոչ մի կերպ կապված չէ արտաքին աշխարհի հետ : Լինելով յուրահատուկ թաղամաս ՝ այստեղ մարդիկ ապրում են համախմբված համայնքով ՝ դրանով իսկ պահպանելով շրջանի առանձնահատուկ կոլորիտը:

Պատմական կոնդի տեսարաններ

Կոնդ թաղամասը զբաղեցնում է քաղաքի կենտրոնի արևմտյան բարձրադիր հատվածը: "Կոնդ" անվանումը տրվել է քաղաքում իր բարձր դիրքի պատճառով: Իսկ բուն "Կոնդ" բառը հայերենում նշանակում է երկայնական Բլուր : Պարսկական տիրապետության ժամանակ 16-19-րդ դարերից այս թաղամասի անունը փոխվել է "Թափաբաշ", որն էլ Կոնդ բառի թարգմանությունն է :

Այսօր Կոնդի տարածքը կազմում է 25 հեկտար (հայեցակարգում դիտարկվում է 16 հեկտար) : Պարոնյան, Լեո և Սարյան փողոցների երկայնքով պռախոդնայա թաղամասի սահմանները քաղաքի կենտրոնի հետ կապվում են նաև նրա անվան տուն-թանգարանի մուտքի աստիճանների մի մասի հետ: Հովհ. Թումանյան փողոցը, որը տանում է դեպի կոմպոզիտորների տուն և Ֆրիկի փողոց, ապա Պրոնյան փողոցով, որը ներառում է Սուրբ Հովհաննես եկեղեցին :

Տարածքը ինքնին գտնվում է բավականին բարդ ռելիեֆի վրա, և դա է պատճառը, որ տարածքի կեսից ավելին գտնվում է բլրի լանջին ։ Լանջերի կողմնորոշումը հիմնականում հարավ-արևելյան և հարավ-արևմտյան է, սակայն կան նաև Հյուսիսային կողմնորոշմամբ լանջեր ։ Շրջանի լանջի հիմնական տոկոսը կազմում է 5-10%, սակայն Հարավ-Արևելյան և հյուսիսային լանջերը հասնում են լանջի 20-50% - ի: Տարածքը ինքնին սակավ է կանաչապատման համար, իսկ ծառերի մեծ մասը պատկանում է մասնավոր տներին ։

Շրջանի կենսագործունեությունը հոսանքազրկող հիմնական ճանապարհները համաքաղաքային նշանակության երեք մայրուղիներն են ՝ Պարոնյան, Լեո և Սարյան փողոցները: Տեղական նշանակության գործառույթներ ունեցող կապ կարելի է համարել Ռուսթավելի փողոցը, որի օգնությամբ կապված են դպրոցը, "Դվին" հյուրանոցը, մզկիթը, եկեղեցին և Կոնդի բնակչության համար նշանակալի այլ կառույցներ: Շրջանում կարևորագույն նշանակություն ունի պատմականորեն ձևավորված անկանոն ներքին փողոցային-ճանապարհային ցանցը, որը Կոնդի վերակառուցման համար առավել գրավիչ գործոններից է:

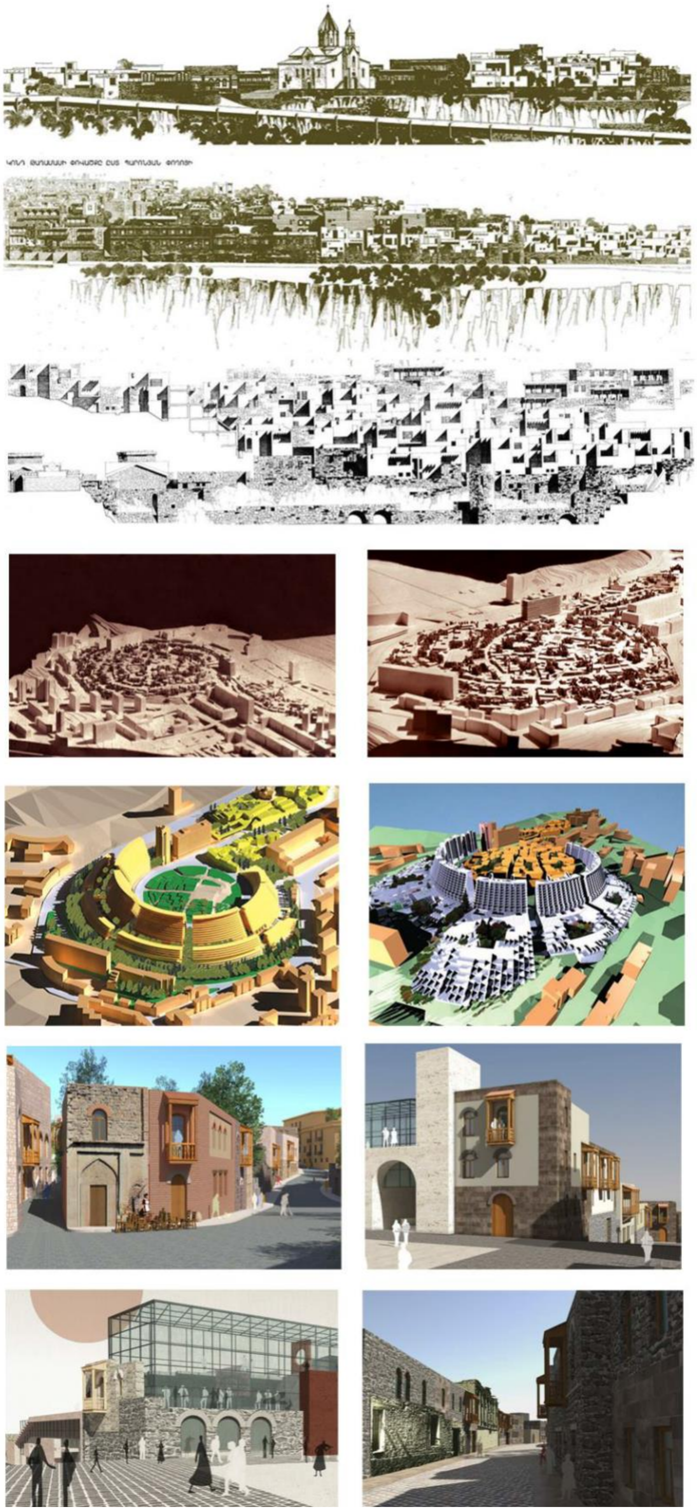
Տարածքի ֆունկցիոնալ վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ տարածքի հիմնական մասը զբաղեցնում են բնակելի շինությունները, որոնց գերակշռող մասը մեկ հարկանի անկանոն կառուցապատման տարրերն են, որոնք ձևավորվել են հիմնականում մինչև 20 - րդ դարի 40-50-ական թվականները: Սկսած 70-ական թվականներից թաղամասում կառուցվել են մի քանի բազմահարկ բնակելի և հասարակական շենքեր ։

Հաշվի առնելով Կոնդի պատմությունը և նրա պահպանվածությունը ՝ այսօր կարելի է այդ շրջանը անվանել Երևանի պատմական կորիզ, որտեղ հնարավոր կլինի կազմակերպել պատմամշակութային տարածք: Այսօրվա դրությամբ Երևանում չի մնացել այնպիսի տեղանք, որտեղ հնարավոր կլինի ծանոթանալ ոչ միայն քաղաքի պատմությանը, այլև ներծծվել է յուրահատուկ մթնոլորտով: Հաշվի առնելով Կոնդի աղետալի վիճակը ՝ Այս տարածքում հնարավոր է, հաշվի առնելով բոլոր խնդիրները, բարեկարգել թաղամասը, որը կվերածվի "Հին քաղաքի" ։ Կոնդում կատարված աշխատանքները կարող են դրական ազդեցություն ունենալ հարուստ պատմություն ունեցող քաղաքի զարգացման վրա ։

Շնորհիվ լանդշաֆտի առանձնահատկությունների, շինությունների տեղաբաշխման, պահպանված շինանյութի և փողոցային ցանցի ՝ Կոնդը կարելի է դիտարկել որպես պատմամշակութային տարածք, որտեղ մնացել են տվյալ բնակավայրին բնորոշ առանձնահատկությունները, ինչը թույլ է տալիս մեզ իրականացնել վերակազմակերպման աշխատանքներ ՝ որպես պատմական շրջանի կազմակերպման ամենահարմար տարածք ։

Կոնդ թաղամասի անհայտ ապագան

Քաղաքային իշխանությունները խնդիր ունեն վերակառուցել տարածքը ։ Դեռևս 1980-ականներին հայտարարվել էր մրցույթ լավագույն վերակառուցման նախագծի համար ։ 2011 թվականից ծրագրի վրա աշխատում են Սևադա Պետրոսյանը և Սարիատ Պետրոսյանը:



Տարբեր տարիների մրցույթային և նախագծային առաջարկներ

Քաղաքի գլխավոր հատակագծերում այդ թաղամասի վերակառուցման հարցը չի դիտարկվել: Այնուամենայնիվ, պատշաճ ուշադրություն չդարձնելով, այն դարձավ քաղաքի հիմնական խնդիրներից մեկը:

1985 թվականին մասնակցել եմ Կոնդի վերակառուցման մրցույթին, և իմ նախագիծը հաղթող է ճանաչվել: 1986-1987 թվականների ընթացքում մանրամասն ներկայացրեց շրջանի նախատեսվող վերակառուցումը: Այս ծրագրի համաձայն, փողոցների երկայնքով պետք է ստեղծվեր բնակելի տարածք, որը ներքնագավիթների համակարգ էր ՝ տեռասների տեսքով, որոնք միավորված էին տներով և կանաչապատմամբ: Այս բակային տեռասները կատարվել են անվճար ՝ ռելիեֆով ներդաշնակ դասավորության սկզբունքով:

Կոնդ թաղամասի կենտրոնում ՝ շուրջ 5 հեկտար տարածքի վրա, նախատեսվում էր ստեղծել համայնքային կենտրոն ։ Այս նախագիծը ոգեշնչվել է Երևանի արդեն քանդված ժողովրդական ճարտարապետությամբ և նպատակ ունի վերստեղծել հին քաղաքը ՝ օգտագործելով Հանրապետության նմուշները:

Բակերի շուրջ միավորված տները պետք է դառնային ժողովրդական վարպետների արհեստանոցներ ՝ կերամիկական, մետաղի մշակման, փայտից, ոսկուց և արծաթից պատրաստված իրերի պատրաստման, ինչպես նաև ցուցասրահներ և վաճառասրահներ : Նախատեսվում էր նաև ստեղծել բիզնես կենտրոններ ՝ սրճարաններ, ռեստորաններ և բարեր:

"Դվին" հյուրանոցի հյուսիսային հատվածում ՝ վերակառուցվող տներում, պետք է տեղավորվեր զբոսաշրջային կենտրոն: Այն ուներ մոտ 3 հեկտար տարածք և պետք է նմանվեր աշխույժ Արևելյան շուկային:

Կոնդում ՝ 3 հա տարածքում, խնամքով պահվում է հարուստ պատմական ժառանգությունը: Բնակիչները գիտակցում են իրենց արժեքը և զգալի ներդրում ունեն 80-ամյա այս քաղաքի պահպանման և վերածննդի գործում:

Հին թաղամասերի վերակառուցումը ընդհանուր նպատակ է, անցյալը պահպանելու և ապագա սերունդներին փոխանցելու ձգտում: Այս տարածքում կարելի է գտնել ոչ միայն եզակի կառույցներ, այլև ժողովրդական արվեստի գործեր:

Երևանի քիչ թե շատ պահպանված թաղամասերից Կոնդ համատիրությունը կարող է դառնալ պատմամշակութային ժառանգության խորհրդանիշ: Այս տարածքը, որը մեզ է հասել ուշ միջնադարյան տեսքով, հիմք է հանդիսանում շինարարության համար: Հենվելով Կոնդի տարրական կառուցվածքի վրա ՝ Նախագիծը նպատակ ունի ստեղծել ժողովրդական ճարտարապետության հավաքական կերպար ՝ Կոնդը դարձնելով բերդաքաղաք: Տարածքը շրջապատող պատը նրա հարուստ անցյալի իրական ապացույցն է:

Երևանում այս խնդիրը հատկապես արդիական է դառնում : Ժամանակի ընթացքում պատմական ժառանգությունը քայքայվում է, գեղարվեստական արժեքներն անհետանում են, և զրկում ենք այն բնակարաններից, որոնք կարող են դառնալ զարգացման մի մասը:

2004 թվականին Սարհատ Պետրոսյանի սկսեց հետաքրքրվել Կոնդով:

Հիմնվելով "բնություն" կոչվող քաղաքացիական նախաձեռնությունը, ոչ միայն բարելավում էր Կոնդի բնակիչների կենսապայմանները, այլև ուշադրություն դարձնել այդ տարածքի սահմանադրական բնույթին և ընդգծել դրա կարևորությունը:

2011 թվականի վերջին ՝ "Ուրբանլաբ Երևան" - ի վերակազմավորումից հետո, կրկին անդրադարձանք Կոնդի խնդրին: Որոշվեց ուսումնասիրություն կատարել, քանի որ թեմայի վերաբերյալ տեղեկատվությունը սահմանափակ էր: Կոնդի վերականգնման ծրագիրը ներառում է իրականացման երկու փուլ:

IV.ՌԵԳԵՆԵՐԱՑԻԱՅԻ ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԱՅԻՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ

Կոնդի հիմնական կոլորիտը ստեղծում են պատմականորեն պահպանված ծուռտիկ-մուռտիկ նեղ փողոցները, որոնք առաջացել և ձևաստեղծվել են անկանոն կերպով տարբեր տարիներին կառուցված տներով: Ուստի կարելի պնդել, որ այդ փողոցների ուրվագծերի և ընդհանուր կոնֆիգուրացիայի կազմավորկան հիմնական գործոն է հանդւսացել բնակելի տների պատերը, ինչը և թելադրել է միջավայրի ընդհանուր մթնոլորտը և շարժման տրամաբանությունը:

Կոնդի բանվածքի պահպանում և վերարժևորում

Հաշվի առնելով այդ նկատառումները, ճարտարապետատարածական կազմակերպման հայեցակարգի կորիզն է կազմում պատմական փողոցների պահպանումը գոյություն ունեցող կոնֆիգուրացիայով, ինչը ենթադրում է փողոցները պարփակող պատերի ուրվագծերի կրկնօրինակումը:

Վերակառուցման և վերարժեվորման հայեցակարգըներառւմ է հետևյալ հիմնական քայլերը՝

- **Վերնակուլյար ճարտարապետություն՝**

մոտեցում է, որը բնութագրվում է տեղական նյութերի և գիտելիքների օգտագործմամբ, սովորաբար առանց պրոֆեսիոնալ ճարտարապետների վերահսկողության: Ի տարբերություն մասնագիտական ճարտարապետության, ժողովրդական

ճարտարապետական ստեղծագործությունը ոչ թե անհատական է, այլ հավաքական՝ մարմնավորելով սերունդների դարավոր փորձը Այս մոտեցումը պետք է կիրառվի այն դեպքերում, երբ գործ ունենք ժողովրդական ճարտարապետության եղակի օրինակների հետ, որտեղ բավարար է միայն միջավայրի հարմարեցումը, օրինակ՝ զբոսաշրջության պահանջների և վերակառուցմանը եբթակա են առանձին մոտեցումներ, դռներ պատուհաններ պատեր, առանց հիմնովին փոփոխելու նախօրինակը:

- **Մասնակցային ճարտարապետություն**

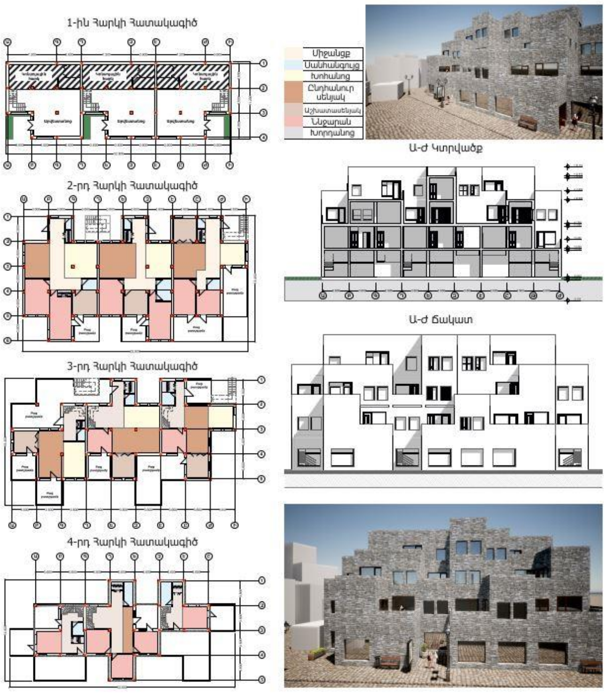
Մասնակցային մոտեցումը ուղղակիորեն նախագծման գործընթացում տեղի բնակիչներին ներգրավելու գաղափարն է առաջ տանում: Այն սահմանվում է որպես ֆունկցիոնալ գործիքներից մինչև միջավայրի, սոցիալական հաստատությունների և ձեռնարկությունների նախագծման մեջ տարբեր սոցիալական խմբերի անմիջական ներգրավման մոդել» Այս մոտեցումը պետք է կիրառվի այն դեպքերում, երբ գործ ունենք բնակիչների մի զգալի զանգվածի հետ, որը ցանկանում է անմիջականորեն ներգրավված լինել ակտիվ նախագծման և շինարարության գործընթացի մեջ: Պահպանելով վերոնշված հայեցակարգի հիմնական սկզբունքները, այն է՝ պահպանելով պատերի եզրագծերի նկարվածքը շահառուներին անմիջականորեն ներգրավել վերակառուցման ընթացակարգերի և գործընթացների իրականացմանը:

- **Կլաստերային կառուցապատում՝**

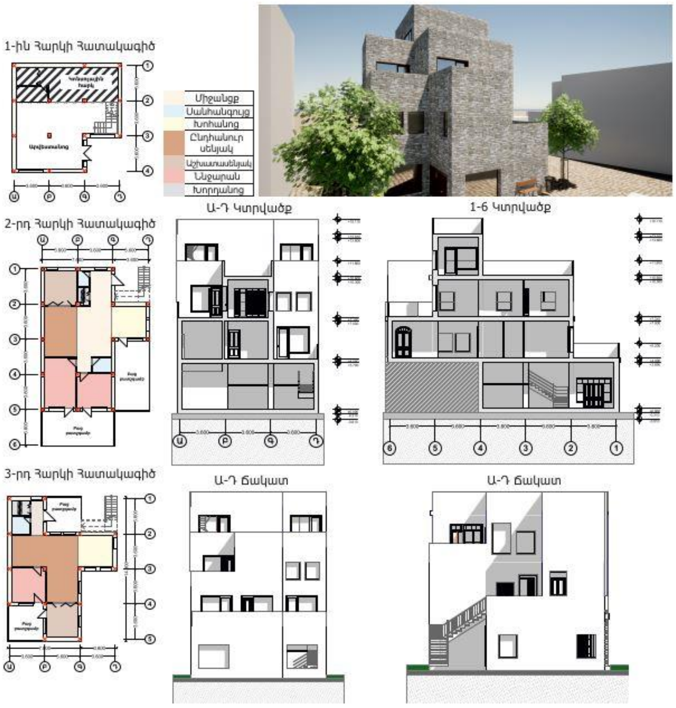
Սա մոտեցում է, որը ենթադրումմ է բնակելի շենքերի և այլ կառույցների կոմպակտ խմբերի համատեղում կառուցապատման համար նախատեսված հողամասի համեմատաբար փոքր տարածքում, ինչը թույլ է տալիս մեկ այլ տարածք թողնել բնական վիճակին : մոտ և դրանով բարելավել ինչպես մարդկանց կյանքի պայմանները և նրանց առողջությունը, այնպես էլ պատմական և բնական միջավայրը: Կլաստերային կառոցապատման դեպքում նույնպես պահպանվում է վերոնշված հայեցակարգի հիմնական սկզբունքները, այսինքն կլաստերային խմբերը ստեղծվում են պահպանելով պատմական

փողոցների կոնֆիգուրացիաները: Այսինքն՝ գոյություն ունեցող պատերի եզրագծերի մեջ տրվում են նոր ժամանակակից հարմարավետ բնակարանների և այլ օբյեկտների հատակագծային լուծումներ: Այս դեպքում Կոնդի կերպարը պահպանելու համար անհրաժեշտ է հարկայնության պահպանումը 1-2-3- ի սահմաններում կիրարելոո այստեղ տարածվածշինանյութերը `քարը աղյուսը փայտը:

Չորս հարկանի տիպային շենքեր



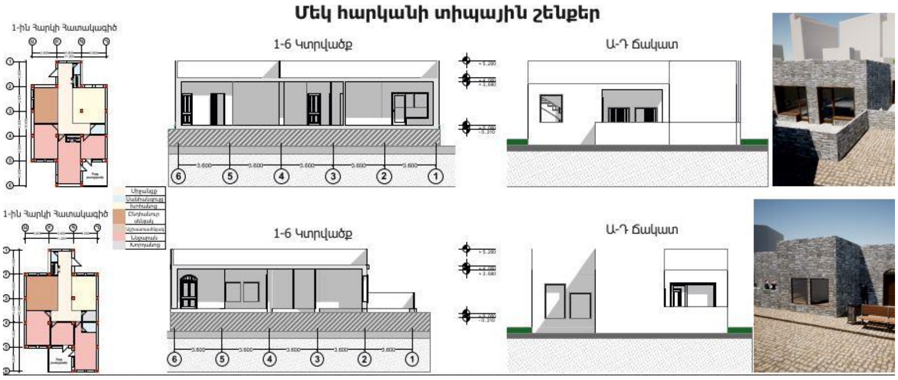
Երեք հարկանի տիպային շենքեր



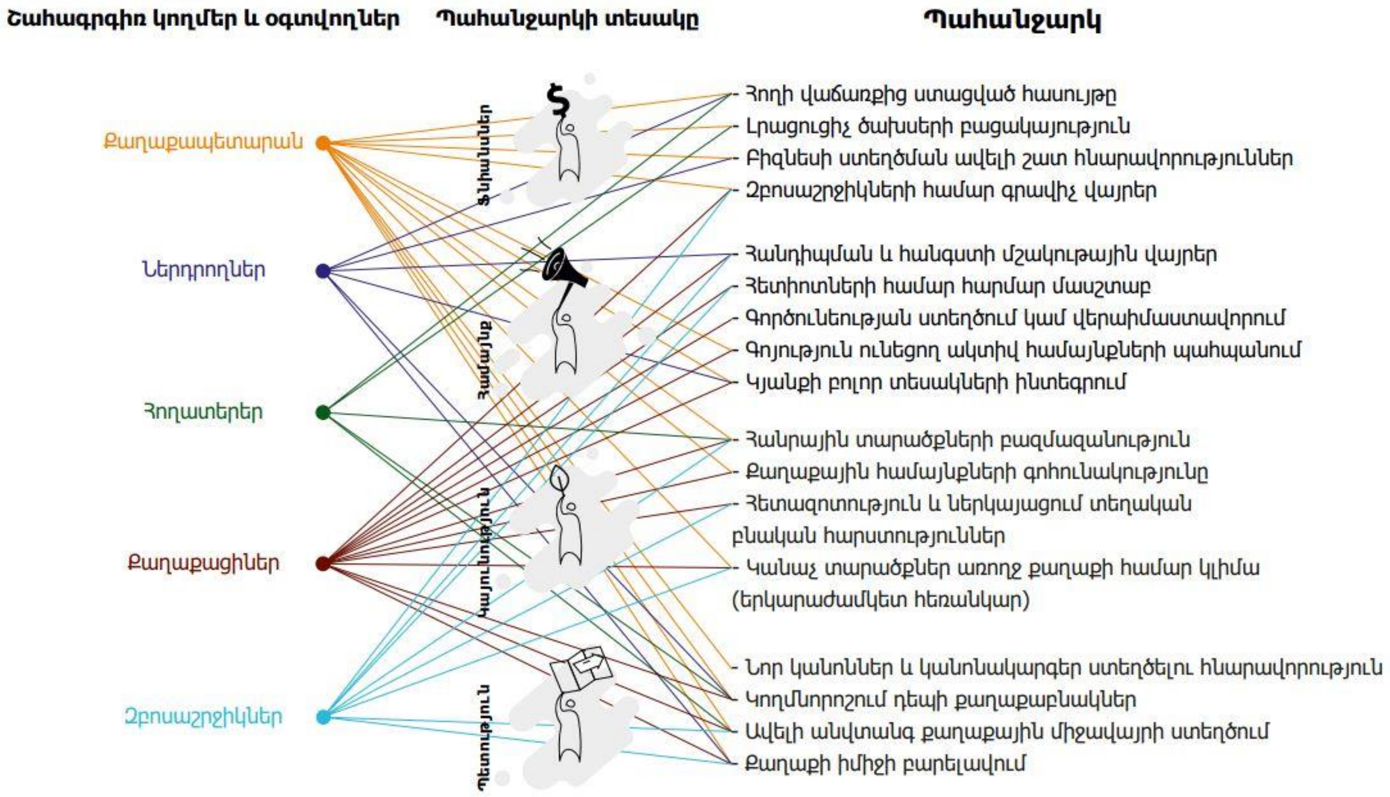
Առաջարկվում է ստեղծել մոդուլային շրջանակ, որը պատրաստվելու է նույն գունային սխեմայով և ոճով, ինչ պատմական շենքերը: Նոր բնակարանների կառուցման համար մշակվել է մոդուլային շրջանակի համակարգ ՝ 3,6 մ x 3,6 մ x 3,6 մ չափսերով: Այս համակարգը թույլ է տալիս չխախտել հին շենքերի ամբողջականությունը և, անհրաժեշտության դեպքում, ամրացնել դրանք արտակարգ իրավիճակների համար:

Արդեն գոյություն ունեցող կառուցվածքում շրջանակ ստեղծելով ՝ մենք կկարողանանք ստեղծել նոր կառույցներ, որոնք իրենց հերթին կարող են վերածվել ներդաշնակ և անկախ միջավայրի:

Մեկ հարկանի տիպային շենքեր

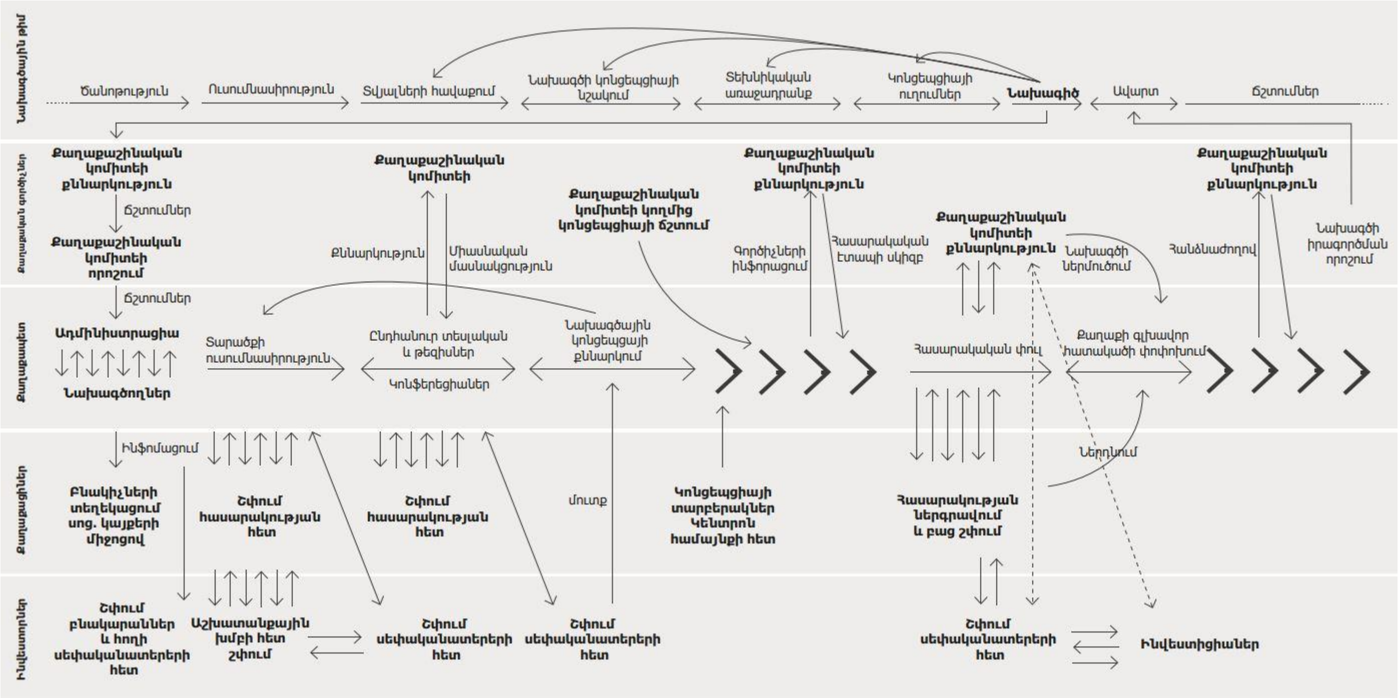


V. ՀԱՇՎԱՐԿ ԵՎ ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ



ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԻ ԴԻԱԳՐԱՄ (ԱՌԱՋԱՐԿ)

Առաջարկվում են հետևյալ քայլերը;



Քայլ 01

Քաղաքաշինական և օրինական միջոցառումներ

"Կոնդ թաղամասի քաղաքաշինական միջավայրի ինքնության պահպանման, միջավայրի ռեգեներիայի /վերաիմաստավորման և արդիակակնության հայեցակարգի մշակման ուսումնասիրություններ սկսելու որոշում (որոշում ընթացակարգի սկիզբը), անհրաժեշտության դեպքում հավելյալ որոշումներ կայացնել:

- օգտագործման նախապատվության իրավունքի բացահայտում,
- Հանձնարարություն նախագծողներին և (կամ) մասնավոր զարգացման գործակալություններին
- Քաղաքապետարանի կամ համայնքային կողմից միջոցներ հատկացնելու մասին որոշում

Քայլ 02

Նախագծվող տարածքի նախապատրաստում/Նախնական հետազոտություն (1-ին փուլ)

Հողի ձեռքբերում միջոցով...

- մասնավոր ձեռքբերման հարցումներ
- մասնավոր բնակարանների տարածքային գոտու փոփոխություն սոցիալական և բիզնեսի համար կառուցապատման գոտի
- Շինարարության համարր որպես հանրային գերակա ծահ հողամասերի առգրավում (քաղաքային մայրուղի, մայրուղային հաղորդակցություններ)

Ներքին տառավարման մարմիների կողմից քայերի ուշադրություն...

- առաջին քաղաքաշինական ուսումնասիրությունները և տրված սահմանների շրջանակներում շրջանակային պլանավորումը

- Նախատեսված ծախսերի և ֆինանսավորման նկատառումներ

- անշարժ գույքի գնահատում

- հանձնարարություն նախագծողներին և / կամ մասնավոր զարգացման գործակալություններին (եթե դա տեղի չի ունեցել քայլ 1-ում)

Ծրագրի տարածքի նախապատրաստում/նախապատրաստական ուսումնասիրություններ (1.1 փուլ)

Առաջին նախնական բանակցությունները...

- հողատերերի կողմից

- պետական մարմինների կողմից

- կարգավորող մարմնի կողմից

Յնարավորության դեպքում...

- քաղաքային զարգացման աջակցության ծրագրի մասնակցության գրանցում և աջակցության այլ ծրագրերի

Քայլ 2.1

Նախագծվող տարածքի նախապատրաստում/նախնական հետազոտություն (2-րդ փուլ)

Յաշվետվություն նախապատրաստական ուսումնասիրությունների արդյունքների վերաբերյալ Փուլ 1, մասնավորապես...

- զարգացման ոլորտը պաշտոնապես սահմանելու պատճառները

- տեղեկատվություն զարգացման միջոցառումների իրականացման վերաբերյալ որոշումներ կենտրոնանալով վերջնական իրագործելիության վրա

Նախագծվող տարածքի նախապատրաստում/նախնական հետազոտություն (3-րդ փուլ)

Տարածքի պաշտոնական սահմանումների համաձայնեցում և կառուցապատման (2-րդ փուլ) և ծանուցում հողային կադաստրին (նախագծային նշում), անհրաժեշտության դեպքում ՝ օգտագործելով...

- որոշում կայացնել քաղաքի և գլխավոր հատակագծի զարգացման պլանի մշակման վերաբերյալ որոշում (կամ մի քանի տարածքների զարգացման պլաններ)

- անհրաժեշտության դեպքում գոտիավորման պլանի (գլխավոր հատակագծի) փոփոխություն

Քայլ 03

Իրականացում

Հողի ձեռքբերում միջոցով...

- մասնավոր ձեռքբերում կամավոր հիմունքների վրա
- մասնավոր տարածքային գոտու փոփոխություն որպես սոցիալական և բիզնեսի գոտում զարգացում
- Հողամասերի առգրավում
- Քաղաքաշինական նախարության կոմից պայմանագրեր հետգնման մասին, եթե ձեռքբերումը հնարավոր չէ:
- քաղաքապետարանի / կառավարության մարմինների կողմից հատուկ նախապատվության իրավունք:

Գոտիավորման պլանի կազմման կարգը և քաղաքային մրցույթի կարգը...

- քաղաքաշինական պլանի նախնական նախագիծ
- գոտիավորման պլանի/գլխավոր պլանի պաշտոնական փոփոխություն (գումարած հետադարձ կապի վարչությունների հետ)
- հանրային կոչ

+ տեղական/տարածաշրջանային պլանավորման և ճարտարապետության նախարարությունննեի նպատակային ընտրություն

Իրականացումը միջոցով...

- անշարժ գույքի վերավաճառք ովքեր պատրաստ են կառուցե (մասնավոր գործընկերներ / շահագրգիռ կողմեր / օտարերկրյա ներդրումներ)
- կառուցապատման գոտու պատրաստման սկիզբ (ենթակառուցվածք և այլն)
- սեփականատերերի կողմից հողամասերի կառուցում
- փոխհատուցման գումարների հավաքագրում, որտեղ տեղին է

ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԻ ԱՐԴՅՈՒՆՔԸ

- Կառավարության/քաղաքապետարանի հաստատում և պաշտոնական հաստատման հայտարարություն (ծրագրի իրավական ուժ)
- Ծախսերի և ֆինանսավորման ակնարկ ՝ կապված պլանավորման հետ

և չափումների մշակման վիճակը, ինչպես նաև հստակ և միանշանակ նպատակը հողամասերի սեփականության կառուցվածքներ:

ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԵՒ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ԳՈՏԻ

Արգելվում է իրականացնել սահմանված պարամետրերը գերազանցող աշխատանքներ:

Գոյություն ունեցող կապիտալ շինարարության օբյեկտների ծավալային և տարածական բնութագրերի փոփոխություն, որոնք մշակութային ժառանգության օբյեկտներ են, պատմական օբյեկտներ;

Կառուցապատման կարմիր գիծը խախտող ավտոտնակների տեղադրում;

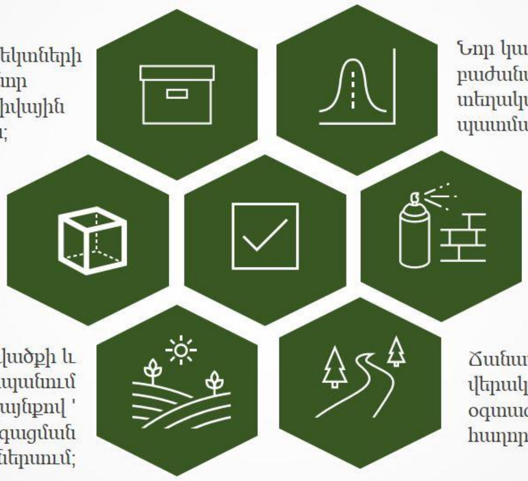
Նոր շինությունների ձևավորման մեջ ժամանակակից հարդարման նյութերի օգտագործումը (ճենապակյա սալիկներ և այլն);

Բոլոր տեսակի հողային և շինարարական աշխատանքների իրականացում ՝ առանց նախնական հնագիտական հետազոտության;

Թեք տանիքների օգտագործումը, որոնք գերազանցում են կապիտալ շինարարության օբյեկտների բարձրությունը, որոնք դասակարգվում են որպես պատմականորեն արժեքավոր օբյեկտներ;.

Գովազդային նշանների և գովազդային կոնստրուկցիաների օգտագործումը շենքերի ճակատների վրա և արբանյակային հեռուստատեսային ալեհավաքների տեղադրում

Թույլատրվում է իրականացնել սահմանված պարամետրերը գերազանցող աշխատանքներ:



Պատմաքաղաքաշինական միջավայրի օբյեկտների վերականգնումը (վերականգնումը) նոր շինարարության միջոցով ՝ պատմաարխիվային հետազոտությունների հիման վրա;

Նոր կառուցում հաշվի առնելով ճակատների բաժանման ապահովումը: Տվյալ թաղամասում տեղակայված շենքերի ճակատների ներկայիս պատմական մաշտաբին համապատասխան;

Տարածքների գերակշռող չափերի պահպանում (ծանրացում) գերակշռող հիմնական պարամետրերում;

Յուրաքանչյուր հատվածի համար ավանդական նյութերի, չեզոք գունային երանգների օգտագործումը ֆասադների ձևավորման մեջ: Համաձայն տվյալ թաղամասում գտնվող շենքերի ճակատների, տանիքների թեք ձևի ձևավորված պատմական գունային լուծումներով;

Պատմականորեն ձևավորված կառուցվածքի և շենքերի գտնվելու վայրի բնույթի պահպանում հաստատված զարգացման գծի երկայնքով ' պահպանելով կանաչապատումը զարգացման թաղամասերի ներսում;

Ճանապարհային ցանցի վերանորոգում և վերակառուցում, առօրգետնյա տարածքի օգտագործմամբ ինժեներական հաղորդակցությունների անցկացում;

ՀԱՇՎԱՐԿ -ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐ

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1

ՏԱՐԱԾՔԻ ՀԱՇՎԵԿՇԻՌԸ			
	ՑՈՒՑԱՆԻՇԸ	ՉԱՓՄԱՆ ՄԻԱՎՈՐԸ	ՄԱԿԵՐԵՍ
	1	2	3
1.	<u>Ընդհանուր տարածքը, այդ թվում՝</u>	հա	**25.5**
2.	Բնակելի կառուցապատման այդ թվում՝	հա	**12.0**
	Ցածրահարկ	հա	*9.0*
	Բարձրահարկ	հա	*4.0*
3.	Հասարակական նշանակության	հա	**2.5**
4.	Խառը կառուցապատման	հա	**4.2**
5.	Ընդհանուր օգտագործման, այդ թվում՝	հա	**6.8**
	Ճանապարհներ, փողոցներ	հա	2.8
	Կանաչապատ տարածքներ	հա	4.0

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 2

ՆԱԽԱԳԾՎՈՂ ՍԱՀՄԱՆՆԵՐՈՒՄ ԸՆԴԳՐԿՎԱԾ ՓՈՂՈՑՆԵՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԵՐԿԱՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ			
	ՑՈՒՑԱՆԻՇԸ	ՉԱՓՄԱՆ ՄԻԱՎՈՐԸ	ԵՐԿԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
	1	2	3
	<u>Ճանապարհներ, փողոցներ</u>	***կմ***	***6.05***
1.	*Պարոնյան+Լեո+Սարյան*	կմ	**2.25**
2.	*Ռուսթավելի*	կմ	**0.5**
3.	*Ներքին ցանցեր*	կմ	**3.3**

Հ
Ա
Վ
Ե
Լ
Վ
Ա
Ծ 3

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 3

ԹԱՂԱՄԱՍԻ ՎԵՐԱԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ԾՐԱԳՐԻ ԽՈՇՈՐԱՑՎԱԾ ԳՆԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ*				
Բաժիններ հերթական N	Բաժինների, աշխատանքների բովանդակությունը և ծախսերը	Հաշվարկի հիմնավորում	Չափման միավոր /պայմանական միավոր/ դոլար	Արժեք
	1	2	3	4
1.	Բնակելի և հասարակական շենքերի, շինությունների քանդման փոխհատուցում	10–30 պ.մ-ընդհանուր մակերեսի 1քմ	-	30.000
2.	Շենքերի քանդում և ապամոնտաժում (ներառյալ տրանսպորտային ծախսերը և նյութերի արժեքի վերադարձը և այլն)	350 պ.մ-ընդհանուր մակերեսի 1քմ	-	350.000
3.	*Ընդհանուր ցածրահարկ բնակելի ֆոնդում՝ այդ թվում*	1քմ արժեքը 300-600 /միջինացված արժեք 400/	-	36.000.000
4.	Մասնակցայինում		-	6.400.000
5.	Կլաստերներում		-	14.000.000
6.	Վերնակուլյար		-	15.600.000
7.			-	
8.	Էներգետիկ տնտեսության օբյեկտներ	ընդհանուր գումարի 3 տոկոս	-	1,080,000
9.	Տրանսպորտային տնտեսության օբյեկտներ	ընդհանուր գումարի 3.5 տոկոս	-	1,260,000

ԱՂՅՈՒՍԱԿԻ ՇԱՐՈՒՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ				
	1	2	3	4
10.	Արտաքին ցանցեր (ջրամատակարում, ջրահեռացում, կոյուղի, ջեռուցում)	ընդհանուր գումարի 25 տոկոս	-	9,000,000
11.	Բարեկարգման աշխատանքներ, կանաչապատում	/միջինացված արժեք/		
12.	Նախագծի հետազոտական բաժին, հեղինակային հսկողության	ընդհանուր գումարի 7 տոկոս	ԱՄՆ դոլլար	2,520,000
13.	Պահուստ, չնախատեսված ծախսեր	ընդհանուր գումարի 2 տոկոս	ԱՄՆ դոլլար	720,000
14.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ			53.280.000
15.	Ավելացված արժեքի հարկը (ԱԱՀ)	20%		10.656.000
16.	Ընդհանուր արժեք			63.936.000

*Քանի որ ՀՀ-ում շինարարության գնագոյացման նորմատիվային փաստաթղթեր բացակայում են, տվյալ հաշվարկների համար օգտագործվել են Е. М. Коршунова, Н. А. Малинина, К. В. Малинина “Технико-Экономические Расчеты Строительства И Реконструкции Зданий Различного Назначения (На Стадии Технико-Экономического Обоснования), Санкт-Петербург 2011 ուսումնական ձեռնարկը:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 4

ՎԵՐԱԿԱՌՈՒՑՎՄԱՆ ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԻ ՇՐՋԱՆԱԿՈՒՄ ՑԱԾՐԱՀԱՐԿ ԲՆԱԿԵԼԻ ՖՈՆԴԻ ՀԱՇՎԱՐԿ		
ԲՆԱԿԻՉՆԵՐԻ ԹԻՎԸ /մարդ/		ՄԱԿԵՐԵՍԸ /քմ/
Ընդհանուր ցածրահարկ բնակելի ֆոնդում՝ այդ թվում	5000	51000
Մասնակցայինում	900	16000
Կլաստերներում	1950	35000
Վերնակուլյար	2150	39000

ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ

1. kond_info@minurban.am, 20.06.2021

2. Երևանի Միկրոտոպոնիմիկան, Կամսար Ավետիսյան, http://armenianhouse.org/avetisyan/yerevan-1.html, 18.06.2021.

3. Շահազիզ Եր., Հին Երևանը (Старый Ереван) // Шахазиз Ерванд/ Ереван, Мухни. – 2003. – 271 стр.

4. Анаит Багдасарян, Конд — город в городе, https://www.armmuseum.ru/news-blog/kond-a-city-within-city, 18.06.2021.

5. Arpine Haroyan, Hovhannes Nazaretyan, Kond: A City Within a City, https://www.evnreport.com/arts-and-culture/kond-a-city-within-a-city, 18.06.2021.

6. Арустамян М.А., Реорганизация района Конд в городе Ереване, Сборник трудов конференции актуальные проблемы архитектуры и дизайна, Екатеринбург, УрГАХА, 2019:

7. А. Иванов Место рассеянного гения .Этюды о духе места, https://archi.ru/world/42543/mesto-rasseyannogo-geniya-etyudy-o-duhe-mesta-chast-iii, 18.06.2021.