

«Կոնդ» թաղամասի քաղաքաշինական վերակենդանացման հայեցակարգային միջազգային բաց մրցութային առաջարկների գնահատման չափորոշիչների և ներկայացված նախագծերի վերաբերյալ կարծիք

Ուսումնասիրելով մրցութային առաջարկների գնահատման չափորոշիչների ձևաթուղթը, թվով 16 հեղինակների կողմից ներկայացված նախագծային առաջարկներն ու էսքիզները, ինչպես նաև բոլոր այն անհրաժեշտ փաստաթղթերը, որոնք ներկայացվել են սույն մրցույթի համակարգողի կողմից՝ անհրաժեշտ եմ համարում գրավոր ներկայացնել իմ կարծիքը:

Նախևառաջ, ՀՀ լիազոր մարմնի կողմից մշակված գնահատման թերթիկում նշված չափորոշիչները/հարցադրումները բավարար չեն միանշանակ գնահատական տալ այսպիսի լուրջ ու բարդ կառուցվածք, ինչպես նաև բազում խնդիրներ ունեցող Կոնդ թաղամասի վերակենդանացմանը վերաբերող յուրաքանչյուր նախագծին: Ըստ իս, միավորներ տալու միջոցով չպետք է գնահատվի այդ նախագծերը, այլ պետք է ժյուրիի յուրաքանչյուր անդամ ներկայացնի իր մասնագիտական կարծիքը: Այլապես ստացվում է, որ ժյուրիի անդամն իր մասնագիտական կարծիքը չի հայտնում՝ սահմանափակվում է միայն միավորներ նշանակելով: Չէ՞ որ, հետագայում այդ միավորները, առանց մասնագիտական հիմնավորումների, կարող են ճակատագրական լինել Կոնդ թաղամասի բնակիչների համար: Ի վերջո, մենք ուսանողից քննություն չենք վերցնում: Ժյուրիի յուրաքանչյուր անդամ կրում և կրելու է պատասխանատվություն որևէ նախագծի հավանություն տալու կամ չտալու համար, և դա պետք է հիմնավորի իր մասնագիտական գիտելիքներով ու փորձով:

Որպես իրավաբան և ժյուրիի անդամ ես իմ պարտքն եմ համարում հայտնել իմ կարծիքը՝ հիմնավորելով թե ինչու ես չեմ շտապում գնահատել այս 16 նախագծերը:

1. Եթե, գնահատման հարցաթերթիկն է հիմք ընդունվելու, ապա հարկ է նկատել, որ շատ կարևոր ու առանցքային հարց/չափորոշիչ առանձին տողով չի ներառվել հարցաշարում, որպեսզի ժյուրիի անդամը կոնկրետ դրա դիմաց միավոր նշի: Մրցութային առաջարկների բաժնում **(կետ 7)** նպատակահարմարությունից ու տնտեսական արդյունավետությունից առաջ գնահատման նպատակով պետք է նշված լինե՞ր ամենագլխավոր հարցադրումը/չափորոշիչը՝ **որքանո՞վ է հաշվի առնված Կոնդի բնակիչների լավագույն շահը կամ շահի գերակայությունը**: Չէ՞ որ Կոնդի բնակչի շահի գերակայությունը համարվում է սույն մրցույթի ամենագլխավոր նպատակը, սակայն չգիտես թե ինչու՝ այդ հարցի փոխարեն, առանձին տողով տնտեսական շահն է միայն կարևորվել:

2. Այսպիսով, նախագծի հեղինակներից որևէ մեկը ՀՀ օրենսդրական դաշտին համապատասխան և հստակ չի պատասխանել տեխնիկական առաջադրանքով ձևակերպված գլխավոր նպատակին: Ըստ այդ նպատակի՝ **նրանցից յուրաքանչյուրը Կոնդի բնակչության շահերը պետք է դիտարկեր որպես գերակայություն**: Ավաղ, բոլոր այդ նախագծերում տնտեսական շահին ավելի գերակայություն է տրվել, քան բնակչի շահին: Կարծես նախագծի հեղինակներն ավելի շատ հակված են «Նոր Կոնդը» տեսնել առանց կոնդեցիների: Գրեթե բոլոր նախագծերում մանրամասն ներկայացված են Կոնդի հին ու նոր պատմությունները, առկա անմխիթար ու խարխուլ տների մասին իրենց նկարագրությունները, և այդ տները բարձրահարկ ու ապակեպատ շենքերի կամ երկնաքերների վերածելու իրենց ցանկությունները, բայց աննշան անդրադարձ Կոնդում արդեն իսկ գոյություն ունեցող առանձնատների և Կոնդի բոլոր բնակիչների ճակատագրի մասին:

3. Կոնդի ներկա բնակչության քանի տոկոսը կամ ընտանիքները բնակություն կհաստատեն վերակենդանացվող Կոնդում, և նրանցից քանիսը կցանկանան ստանալ արժանապատիվ փոխհատուցում և հեռանալ, դեռ հարց է: Այս հարցը պարզելու համար նախօրոք պետք է հստակ մեխանիզմներ մշակված լինե՞ր, որպեսզի նախագծերի հեղինակները պատկերացում ունենային թե ինչ բնույթի ու ծավալի թաղամասի վերակենդանացման մասին է խոսքը: Որոշ նախագծերից հասկանալի է դառնում, որ մոտ 80% կոնդեցի նոր Կոնդում տեղ չի ունենալու, Կոնդը վերակառուցվելու է մեծամասամբ բիզնես շահի նպատակով ու հիմնականում բնակավայր չի համարվելու:

4. Կոնդի բնակչության շահերը մոլվել են ետին պլան: Գրեթե բոլոր նախագծերում առաջարկում են երկարաժամկետ վարկային ինչ-որ մեխանիզմներ, ըստ որի կոնդեցիներին մոցնելով վարկային բեռի տակ, համոզված էլ չեն, որ այդ վարկային գումարները

կոնդեցիները կծախսեն ըստ նպատակի ու կմարեն ժամանակին, ո՞վ և ո՞ր մարմինն է վերահսկելու, դրա մասին էլ չկա անդրադարձ: Նախագծի հեղինակները փաստացի Կոնդի բնակչին թողնում են միայնակ իր հոգսերի հետ, դրան էլ գումարում են նաև այդ վարկային բեռը: Իրականում, յուրաքանչյուր կոնդեցի ստիպված է լինելու իր բոլոր գույքային միավորները զիջել կառուցապատողներին, ստանալ իր փոխհատուցման գումարը ու հեռանալ Կոնդից, միայն թե այդ վարկային բեռի տակ չհայտնվի: Այս հատվածը շատ լուրջ մասնագիտական ուսումնասիրման և հիմնավորման կարիք ունի, այս մեխանիզմը գործի դնելը ճակատագրական կլինի թե կոնդեցու, թե բանկերի, թե պետության համար: Ներկայումս մեր ողջ ազգաբնակչությունը վարկային բեռի տակ է, արդյունքը տեսանելի է: Գնահատման թերթիկում էլ նշված է թե այս և նման գաղափարները ինչպես պետք է գնահատվեն, գնահատման ենթակա են թե՛ ոչ:

5. Նախագծերի հեղինակներից մեկն էլ առաջարկում է կոնդեցիների հողամասերը տալ միայն վարձակալության սկզբունքով, 1 քմ մակերեսի դիմաց փոխհատուցման գումարի չափն էլ որոշել է՝ 312,500 ՀՀ դրամ: Այս հեղինակն արդեն իսկ ունի համոզմունք, որ բոլոր կոնդեցիներին պետք է զրկել սեփականության իրավունքից, դարձնել վարձակալներ կամ փոխհատուցել իր կողմից որոշված գումարի չափին համապատասխան (ինչի՞ հիման վրա է որոշել այդ գումարի չափը, չի հիմնավորել): Իմ կարծիքով, Կոնդում յուրաքանչյուր գույքային միավոր պետք է գնահատվի յուրովի /ոչ միատեսակ/, բացի այդ մարդու սեփականության իրավունքը դադարեցնել ու դարձնել վարձակալ՝ աբսուրդի ժանրից է: Կոնդի բնակիչ-սեփականատերը պետք է ստանա արդար և արժանապատիվ փոխհատուցում, այլապես կունենանք այն, ինչ ունեցանք Հյուսիսային պողոտայի կառուցման ժամանակ:

6. Լրացուցիչ տեղեկատվություն ժյուրիի անդամներին, որ Կոնդում արդեն իսկ գոյություն ունեցող մեկ կառուցապատող ընկերություն բազմաթիվ կոնդեցիների կանգնացրել է նման փաստի առաջ: 2009 թվականից իրացնելով նրանց տները առ այսօր իր բնակելի շենքի կառուցապատման աշխատանքները լիարժեք չի ավարտել և շենքը շահագործման դեռ չի հանձնել: Այն ընտանիքները, ովքեր ցանկություն էին հայտնել տեղում բնակարան ստանալ, մինչև հիմա սպասում են այդ բնակարանների ստացմանը: Նույնիսկ նրանցից շատերը մահացել են, ոմանք վաճառել են իրենց պայմանագրերը և վերցրել գումարը, մյուսները լրացուցիչ քառակուսի մետր ստանալու դիմաց կառուցապատողին հարկադրված վճարում են տարբերության համար, քանի որ կառուցապատողը որոշել է, որ իր բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակելի մակերեսները պետք է սկսեն 76 քմ մակերեսից: Օրինակ՝ տեղում բնակարան ստանալու ցանկություն հայտնած կոնդեցու տունը եղել է 55քմ, իսկ նորակառույց շենքում այդ քմ մակերեսով բնակարան չկա, նա պարտավոր է վճարել տարբերության համար: Անկախ նրանից, որ այդ կառուցապատողն արդեն վաղուց, մի քանի անգամ խախտել է կառուցապատումն ավարտելու բոլոր հնարավոր ժամկետները և նրան տարիներով թողել է փողոցում: Այսինքն, ունենք մի իրավիճակ, որ տուժող բնակիչն ինքն է վճարում կառուցապատողին, այլ ոչ թե հակառակը: Փաստացի այս օրինակի վրա պետք է կանխել նման վտանգներն ու ռիսկերը, Կոնդեցուն չպետք է թողնել միայնակ կառուցապատողի հետ, պետք է նախօրոք կանոնակարգել ու հետագայում վերահսկել նրանց միջև ծագած ցանկացած իրավահարաբերություն: Ներկա պահին այդ կառուցապատողը կրկնակի, եթե ոչ եռակի անգամ շահած է դուրս գալիս և չի կրում որևէ պատասխանատվություն՝ ո՛չ Կոնդեցու առջև, ո՛չ պետության:

7. Ինչևէ, հարկ է նկատել նաև, որ որոշ հեղինակներ իրենց նախագծերում Կոնդը ներկայացնում են որպես «քնելու թաղամաս» կամ «ուռուցք», համեմատում է Նիդերլանդների «Կարմիր լապտերների» փողոցի ճակատագրի հետ և այլ ու նման արտահայտություններով ներկայացնում Կոնդ թաղամասը (նմանատիպ արտահայտություն հնչեցվել է նաև մեր հայկական Շուշի քաղաքի մասին դժբախտ ու դժգույն, որպեսզի հանրության մոտ կարծիք ձևավորվի, որ նրա կորուստն այդքան էլ ցավալի չէ): Կարծես նույնը ասվում է նաև Կոնդի համար: Մա խոսում է այն մասին, որ այդ նախագծերի հեղինակները պատկերացում կամ գաղափար անգամ չունեն ո՛չ Կոնդ թաղամասի իրական պատմությունից, ո՛չ էլ նրա ներկա ու

ապագա վիճակից: Այս բնորոշումներն ինդիկատոր են, որպեսզի ժուրիի յուրաքանչյուր անդամ զգուշանա և պատկերացնի, որ հերթական անգամ Երևան քաղաքում նախատեսվում է կյանքի կոչել ևս մի հին ու պատմական թաղամաս «հողին հավասարացնելու» նախագիծ: Կոնդում առկա քիչ թե շատ պահպանված պատմամշակութային հուշարձանները և կոնդեցիներն էլ ինչ ճակատագիր կունենան, այս 16 նախագծերից որևէ մեկում հստակ ներկայացված չէ: Բոլոր կարևոր հարցերը թողնում են պետության կամ քաղաքային իշխանության ուսերին: Մի նախագծի հեղինակ (տես ID: 0000073) ենթակառուցվածքների մասին խոսելիս, առաջարկում է, որ դա կատարվի քաղաքային իշխանության կողմից, իսկ արդյո՞ք քաղաքային իշխանությունը պատրաստ է մտնել այդ բեռի տակ, նույնիսկ մենք չենք կարող պատկերացնել:

8. Հարկ է նկատել նաև, որ Կոնդը վաղուց «քնելու թաղամաս» չէ. 2019 թվականին «Դվին» հյուրանոցի շահագործումից հետո Կոնդի բնակիչներն անքուն գիշերներ են անցկացնում, հյուրանոցային համալիրում գործող տարբեր սրճարանների բարձր երաժշտական աղմուկն ու հրավառությունների ձայները Կոնդ թաղամասին «արթուն» է պահում: «Դվին» հյուրանոցն իր կառույցներով կարծես թելադրում է Կոնդի ապագան, թե ինչպիսին այն պետք է լինի: Ի դեպ, այսօր Կոնդ թաղամասում «Դվին» հյուրանոցի սեփականատիրոջ կողմից կոնդեցիների հետ ինչ-որ գնային առաջարկներ են քննարկվում, որպեսզի ինքը գնի նրանց բնակելի տարածքները. ոմանք համաձայնվում են, իսկ ոմանք հրաժարվում: Հետևաբար, ենթադրում եմ նաև, որ այդ 16 նախագծերը կարծես ներկայացվել են «Դվին» հյուրանոցի տեսքին համահունչ: Հեղինակները հենց այդ ճանապարհով էլ գնացել են, այնպես են ներկայացրել, որ բոլոր կասկածները փարատվում են, ըստ որի «Դվին» հյուրանոցը ցանկանում է բարելավել ու ընդլայնել իր սահմանները Կոնդում:

9. Մի նախագծի հեղինակ էլ իր հայեցակարգային նախագծի հիմքում դնում է դեռևս 2009 թվականին կատարված տեղագնությունն արդյունքներ, ինչն անընդունելի է 2021 թվականի դրությամբ այդ տվյալներն ընդունել որպես ելակետային կամ այդ տվյալներով առաջնորդվել (տես ID:6230854): Հարկ է նկատել, որ հեղինակն արդեն իսկ չի տիրապետում և չունի ներկա վիճակի մասին արդյունքներ: Մի նախագծի հեղինակն էլ շատ լավ հաշվարկել է իր՝ կառուցապատողի տնտեսական շահը (տես ID: 9311200), Կոնդի բնակչի շահը ո՞վ պետք է հաշվարկի կամ կոնդեցու շահը ո՞րն է լինելու այդ նախագծի իրականացման ժամանակ, պարզ չէ:

10. Կոնդում առկա հուշարձանների և ապագայում հնարավոր նոր հուշարձանների հայտնաբերման /պեղումների ժամկետների/, վերակառուցման կամ վերակենդանացման տեսլականը ևս որևէ նախագծում հստակ ներկայացված չէ, թե ինչպե՞ս, ի՞նչ ժամկետներում ու ի՞նչ եղանակով են իրականացնելու և ի՞նչ տեսք են ունենալու դրանք, կամ իրականացնելու են արդյո՞ք խորքային շերտերում պեղումներ թե ոչ, շատ հպանցիկ են անցնում այդ հարցերին անդրադառնալիս: Եթե չեմ սխալվում ՀՀ փոխվարչապետի պաշտոնակատարը հրատապ է համարել Կոնդի տարածքային խորքային շերտերում պեղումների իրականացումը, այս նախագծերից որևէ մեկում այդ մասին չկա նշում: Ըստ իս, նախքան որևէ նախագիծ կյանքի կոչելը պետք է կատարել խորքային ուսումնասիրություն, չպետք է հապճեպ կյանքի կոչել ցանկացած նախագիծ, որի հեղինակը մակերեսային պատկերացում ունի Կոնդ թաղամասի առկա բոլոր հիմնախնդիրների մասին և հետապնդում է միայն տնտեսական շահ:

11. Բոլոր նախագծերում կարելի է հանդիպել բացառապես այնպիսի տների ու բակերի լուսանկարներ, որոնք խալխուլ կամ կիսախալխուլ, կիսանկուղային, վատթար ու վթարային վիճակում գտնվող տներ են միայն, մինչդեռ վերջին երեսուն տարվա ընթացքում Կոնդ թաղամասում արդեն իսկ գոյություն ունեն այնպիսի նորակառույց տներ, առանձնատներ, որոնք իրենցից արդեն մեծ արժեք են ներկայացնում: Հետաքրքիր է, թե ինչու՞ այդ նորակառույց տներն իրենց բակերով որևէ նախագծում կամ էքսիզիբիցում չեն հանդիպում և չեն ներկայացվել: Այդ բազմազանությունն ու խառը կառուցապատումը պետք է տեսանելի լիներ բոլոր նախագծերում, բայց ինչպես նշել եմ արդեն այդ առանձնատների լուսանկարները բացակայում են: Կարծես միտումնավոր, որպեսզի Կոնդի քանդման աշխատանքներն ավելի

համոզիչ ու հրատապ դառնան: Նախագծերի հեղինակների ներկայացրած տեսլականից արդեն երևում է նաև, որ Կոնդի բնակիչներ ասելով հասկանում են միայն խարխուլ տան բնակիչներին միայն: Ավելորդ չեմ համարում նշել նաև, որ Կոնդում իրացման աշխատանքների ժամանակ, այդ առանձնատների ու այն խարխուլ տների սեփականատերերին տրամադրվող փոխհատուցման գումարները միատեսակ չեն հաշվարկվելու, դա նաև ՀՀ օրենսդրության պահանջն է:

12. Ինչ վերաբերում է Կոնդում զբոսաշրջության զարգացմանը, ապա այս մասով բոլոր նախագծերի հեղինակները գտնում են, որ Կոնդում պետք է լինեն սրճարաններ, ռեստորաններ, թեյարաններ, ատրակցիոն և այլ զվարճանքի օբյեկտներ: Ումանք նշում են, որ Սարյան փողոցի գինետները պետք է շարունակություն ունենան և ձգվեն մինչև Կոնդ թաղամաս: Փաստորեն զբոսաշրջության զարգացումը պայմանավորված է սրճարանների ու զվարճանքի օբյեկտների առկայությունից ու բազմազանությունից: Կոնդում ժամանակին եղած գրադարանի և մշակութային տան վերականգնումից կամ այդ անկյունները վերակենդանացնելու տեսլական չի ներկայացվել, որն է մեկը չի հիշատակել, որ Կոնդի սրտում երկար տարիներ գործել է Գրադարան և մշակույթի տուն, որի տարածքներն արդեն իսկ ֆիզիկական անձի սեփականություն են համարվում:

13. Կոնդի կանաչ տարածքների ստեղծման, էկոլոգիական հատվածի վրա շատ քիչ են ուշադրություն դարձրել, բոլորի մոտ միայն կառույցների ու մուտքերի մասին են մանրամասն նկարագրված: Էսքիզներից երևում է, որ կանաչ տարածքներ այդքան տեղ չեն զբաղեցնելու Կոնդում: Աա շատ մեծ ու լուրջ հարց է, որին պետք է ուշադրություն դարձնել:

14. Առաջարկում եմ հ. ID: 1401624 նախագիծն առհասարակ հանել գնահատման ցանկից, այն ներկայացվել է Մրցութային պահանջների խախտմամբ, օբյեկտիվ և արդարացի չէ այն ներառել գնահատվող նախագծերի ցանկում, պայմանը խախտել է և պետք է հարգել մյուս նախագծերի հեղինակներին: Ի դեպ, ***ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ-ի 3-րդ կետի համաձայն մրցույթին մասնակցության իրավունք չստացած/գրանցված անձանց ներկայացված առաջարկությունները դիտարկման ենթակա չեն, իսկ 5-րդ կետի համաձայն՝ ժյուրիի անդամներն իրավունք ունեն չդիտարկել ցանկացած նախագիծ, որը չի համապատասխանում փաթեթում ներկայացված մրցույթի պարտադիր պահանջներին և կանոններին:*** Իսկ մրցույթի պարտադիր պահանջը հետևյալն է՝ Յուրաքանչյուր պաստառ պետք է վերին աջ անկյունում ունենա յոթանիշ նույնականացման ծածկագիր, այս հեղինակը բացահայտել է իր նույնականացումը և ժյուրիի նախագահն անձամբ ճանաչում է այդ հեղինակներին: Այստեղ օբյեկտիվության սկզբունքն արդեն իսկ խախտված է:

15. Իմ կարծիքով, Կոնդում պետք է լինի յուրահատուկ միջամտություն: Կոնդ թաղամասի վերակենդանացման գաղափարն իրականացնելուց առաջ պետք է ամբողջ ծավալով խորությամբ ուսումնասիրել և մաս-մաս անդրադառնալ թաղամասի վերակենդանացման ծրագրերի իրականացմանը: Արագ, հապճեպ անհնար է լինելու լրիվ, բազմակողմանի և օբյեկտիվ լուծումներ գտնել ու կյանքի կոչել ներկայացված նախագծերից որևէ մեկը: Հետագայում լուրջ խնդիրներ են առաջանալու դրա իրականացման ընթացքում, եթե նախօրոք հաշվի չառնվեն ու չգնահատվեն բոլոր հնարավոր և անհնար ռիսկերը:

Այդ կապակցությամբ, առաջին հերթին պետք է ունենալ մասնագիտական եզրակացություն արդյո՞ք կամուրջ, շարժասանդուղքներ, վերելակներ, վանդակաձաղեր կամ բազմահարակ/երկնաքեր շենքեր (18, 20, 30 հարկեր) կառուցելու համար Կոնդ թաղամասի հողատարածքը երկրաբանական տեսակետից բարենպաստ է թե՞ ոչ: Այդ և այլ մասնագիտական եզրակացություններից հետո միայն կարելի է որոշել Կոնդում կառուցվող շենքերի հարկայությունը, տեղադիրքերը, շարժասանդուղքների և նման այլ կառույցների նպատակահարմարությունն ու անդրաժեշտությունը: Կոնդում առկա բոլոր խնդիրները, գույքային միավորների դիմաց փոխհատուցման բոլոր հարցերը պետք է ուսումնասիրվեն և ներկայացվեն ամբողջ ծավալով, որից հետո անցնել մրցույթի իրականացման տեխնիկական հարցերին: Այլապես, այս թվով 16 նախագծերից հասկանալի է դառնում, որ շատերը նույնիսկ Կոնդ թաղամասում չեն էլ եղել ու բացարձակ ծանոթ չեն Կոնդի ու կոնդեցիների

հիմնախնդիրներից ու հետապնդում են միայն մեկ նպատակ՝ տնտեսական շահ և արդյունավետություն:

Մերի Խաչատրյան

«Ա.Դ.Սախարովի անվ. մարդու իրավունքների պաշտպանության հայկական կենտրոն» ՀԿ ներկայացուցիչ, իրավաբան, Ժուրիի անդամ