

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ԵՎ
ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ԱԶԳԱՅԻՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

ԱՐՍԵՆ ՀՐԱՆՏԻ ԱՎԵՏԻՍՅԱՆ

**ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԲԱՐՁՐԱՐԺԵՔ ՏԱՐԱՃՔՆԵՐԻ
ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱՀԱՏԱԿԱԳՃԱՅԻՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ**

ԺԸ .00.01 - «Ճարտարապետությունը և նախագիտությունը ամբ
ճարտարապետության թեկնածուի գիտական աստիճանի
հայցման առեկախությունը և նախագիտությունը»

ՍԵՂՄԱԳԻՐ

ԵՐԵՎԱՆ 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РЕСПУБЛИКИ
АРМЕНИЯ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И
СТРОИТЕЛЬСТВА АРМЕНИИ

АВЕТИСЯН АРСЕН ГРАНТОВИЧ

**АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ПРОБЛЕМЫ
ТЕРРИТОРИЙ ВЫСОКОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ЦЕННОСТИ ГОРОДА ЕРЕВАНА**

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата архитектуры по специальности 18.00.01 -
"Архитектура"

ԵՐԵՎԱՆ 2016

Ատենախոսությունը թեման հաստատվել է Երևանի ճարտարապետություն և շինարարություն պետական համալսարանում

Գիտական ղեկավար՝
Թեկնածու, պրոֆեսոր

ճարտ.

Պաշտոնակատարող նախագահ

Ա.Ա. Ալոյան :
ճարտ. դոկտոր,
պրոֆեսոր
Մ.Ա. Գասպարյան,
ճարտ. թեկնածու
Ն.Ա. Ավետիսյան :

Առաջատար կազմակերպություն՝

«Երևաննախագիծ» ՓԲԸ :

Պաշտպանությունը կայանալու է 2016թ. մայիսի 16-ին, ժամը 15:00-ին ճարտարապետություն և շինարարություն Յայաստանի ազգային համալսարանին կից գործող ՀՀ ԲՈՅՀ-ի «ճարտարապետություն և շինարարություն» 030 մասնագիտական խորհրդի նիստում, հետևյալ հասցեով՝ 0009, ք.Երևան, Տերյան փ., 105:

Ատենախոսությունը կարելի է ծանոթանալ ՃՀԱՀ-ի գիտական գրադարանում, հետևյալ հասցեով՝ 0079, ք.Երևան, Մառի փ., 17/1:

Սեղմագրին կարելի է ծանոթանալ ՃՀԱՀ-ի պաշտոնակատարչության կայքում՝ www.nuaca.am

Սեղմագիրն առաքված է 2016թ. ապրիլի 15-ին :

Մասնագիտական խորհրդի գիտական քննողը՝

ճարտարապետություն թեկնածու, ~~դոկտոր~~

Ս.Ա. Թովմասյան

Тема диссертации утверждена в Ереванском государственном университете архитектуры и строительства

Научный руководитель :
архитектуры, профессор

кандидат

Алоян А.А.

Официальные оппоненты :
архитектуры, профессор

доктор

Гаспарян М.А.,
кандидат
архитектуры
Аветисян Н.А.

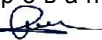
Ведущая организация: ЗАО
"Ереванпроект".

Защита состоится 16-го мая 2016г. в 15:00 часов на заседании Специализированного совета 030- "Архитектура и строительство" ВАК РА, действующего при Национальном университете архитектуры и строительства Армении, по адресу: 0009, г.Ереван, ул.Теряна, 105.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке НУАСА по адресу: 0079, г. Ереван, ул.Марра, 17/1.

С авторефератом можно ознакомиться на официальном сайте НУАСА: www.nuaca.am

Автореферат разослан 15-го апреля 2016г .

Ученый секретарь Специализированного совета:
кандидат архитектуры, доцент 
Товмасян С.А.

ԱՇԽԱՏԱՆՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Թե մայի արդիականությունը

Երևանի քաղաքաշինական զարգացման ներկայացված ներկայում, երբ հիմնականում ամառնորդվելով մեծածավալ ներդրումային ծրագրերով՝ քաղաքը կառուցապատվում և կերպափոխվում է արագ տեմպերով, ամառնում է տարաբնույթ տարածքներին՝ մասնավորապես ամանձին կառուցվածքահատակագծային հանգույցներին քաղաքաշինական արժեքը բնորոշող ճարտարապետականախագծային գործունեությունը բազմակողմանիորեն հաշվի առնելու անհրաժեշտությունը:

Հաճախ չհիմնավորված քաղաքաշինական միջամտության են ենթարկվում քաղաքի պատմականորեն ձևավորված տարածքները, ինչի արդյունքում խախտվում են կարևոր կառուցվածքահատակագծային հանգույցները, վերացվում են մշակութային և պատմական արժեքներ կայացնող ճարտարապետական հուշարձաններ: Գործընթացը հանգեցնում է քաղաքի տարածքներին որակական և քանակական կերպափոխման և քաղաքաշինական արժեքի նվազմանը:

01.08.2003թ.-ի «ՀՀ պետական քաղաքաշինական կադաստր» I-2.03-03 ՀՀԾՆ-ի համաձայն՝ տարածքի քաղաքաշինական արժեքը հասարակության կողմից տարածքի վիճակին և դրա օգտագործմանն ամառնորդող որոշակի պահանջները բավարարելու՝ տվյալ տարածքի հնարավորությունը չափել է, իսկ գործող «Քաղաքաշինություն. քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հատակագծում և կառուցապատում» 30-01-2014 ՀՀԾՆ-ը սահմանում են դրա ձևավորման վրա ազդող գործոնները: Գործնականում տարածքի քաղաքաշինական արժեքը որոշվում է փորձագիտական գնահատման միջոցով, որը չունենելով հստակ հաշվարկային մեթոդաբանություն՝ ոչ միշտ է օբյեկտիվ: Ակնհայտ է, որ քաղաքի հետագա ճարտարապետահատակագծային զարգացման կանոնակարգման և քաղաքաշինական գործունեության կառավարման նպատակով անհրաժեշտ է տարածքի քաղաքաշինական արժեքի որոշման մեխանիզմների կատարելագործում, ինչպես նաև նոր մեթոդների և գործիքակազմի ներդրումը:

Երևանում քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքները պահպանման խնդրի արդիականության մասին է վկայում 2013թ. «Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման մասին» ՀՀ օրենքի հայեցակարգի ընդունումը: Դրա հիմնական նպատակն է՝ իրավական հենքի ստեղծման միջոցով նախանշել Երևանի զարգացման ընթացքում փոքր կենտրոնի բարձրարժեք ճարտարապետական կերպարի միասնականության, կառուցապատման գեղագիտական միջավայրի կատարելագործման, առողջ և գրավիչ կենսամիջավայրի ձևավորման ապահովումը՝ խնդրոն առարկա տարածական գոտու ամանձնահատկություններին քիչ հատուկ և լրացուցիչ պայմանների ու սահմանափակումների ամրագրման միջոցով: Հայեցակարգի համաձայն՝ «Փոքր կենտրոն»-ի և դրա անմիջական ազդեցության (բուֆերային) գոտիների սահմաններում ընդգրկված տարածքն անհրաժեշտ է ամանձնացնել որպես ազգային կարևորություն ունեցող քաղաքաշինական գործունեություն հատուկ կարգավորման օբյեկտ, որի սահմանագծերը նախատեսվում է սահմանել ՀՀ կառավարության որոշմամբ:

Վերջին տարիներին ՀՀ կառավարության որոշումներով Երևան քաղաքում ամանձնահատկության կարգով՝ որպես քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներ են ամանձնացվել հանրապետական նշանակության միջարք վարչական շենքեր և համալիրներ: Սահմանվել են նաև քաղաքամերձ համայնքների հետ սահմանակից հատվածներում քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների ամանձնացման հնարավորությունները: Տարածքի քաղաքաշինական արժեքը հաշվի է առնվում նաև տարածական պահպանման փաստաթղթերի մշակման գործընթացում: Սակայն ժամանակը ցույց տվեց, որ նշված կարգավորման միջոցները բավարարչեն քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների պահպանումը լիարժեքորեն ապահովելու համար:

Միջարք երկրներում կարևորվում է քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների պահպանման և զարգացման հարցը, որը կարգավորվում է օրենքով սահմանված կարգով: Դեռևս 1962 թ.-ից Ֆրանսիայի քաղաքներում կառավարության կողմից ամանձնացվում են «Պահպանվող սեկտորներ» (Secteur

Sauvegardé), որոնց զարգացման և կառուցապատման համար սահմանվում են օրենսդրական և ֆինանսական կարգավորման մեխանիզմներ: Դանիայում գործող «Միջավայրում ճարտարապետական արժեքի տեղեկագիրը» (Survey of the Architectural Value in the Environment – SAVE) շինությունների կամ համալիրների պահպանման նպատակով դրանց գնահատման մեթոդակարգ է: «Ազգային կարևորություն տարածքներ և նախագծեր» (Spaces and Projects of National Importance – SAPONI) նախաձեռնությունն պատակը Շվեյցարիայի տարածքային նախագծման ապագա մարտահրավերների ուսումնասիրությունն ու տարածքային զարգացման հեռանկարներին մշակումն է:

Երևանի ճարտարապետության և քաղաքաշինությունների վերաբերյալ ուսումնասիրությունները կատարել են Զ.Խալպախյանը, Մ.Գասպարյանը, Է.Յարությունյանը՝ քաղաքի պատմական զարգացման վերաբերյալ, Ս.Թովմասյանը՝ տարածական պլանավորման հիմնահարցերի առնչությամբ, Ա.Ալոյանը, Ս.Քալաշյանը, Ն.Պետրոսյանը և Չ.Մամյանը՝ քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակման խնդիրների վերաբերյալ, Յու.Սաֆարյանը, Գ.Ռաշիդյանը և Կ.Ազատյանը առանձին քաղաքային հանգույցների ճարտարապետության վերաբերյալ, Ս.Օհանյանը, Յ.Առուստամյանը և Կ.Բերբերյանը՝ քաղաքի կենտրոնի քաղաքաշինական խնդիրների և քաղաքային միջավայրի պահպանման և արդիականացման վերաբերյալ: Ընդհանուր առմամբ խոշոր քաղաքների ձևավորման և քաղաքաշինական զարգացման վերաբերյալ ուսումնասիրությունները տեղ են գտել Կ.Լիսի, Կ.Գլազիչևի, Ա.Գուտնովի աշխատություններում: Քաղաքի հատակագծային կառուցվածքի և կենսագործունեության միջև կապի ուսումնասիրությունները կատարել են Վ.Կրիստալլերը, Բ.Յիլլերը, Ջ.Յանսենը, Մ.Բետտին, Բ.Ջիանգր, Ա.Տյորները և ուրիշները:

Այդուհանդերձ, կատարված ուսումնասիրություններում տարածքի քաղաքաշինական արժեքը չի դիտարկվել որպես առանձին ուսումնասիրություն առարկա: Տվյալ հետազոտությունն անդրադարձնում է քաղաքի նախագծման և կառուցապատման գործընթացներում տարածքի քաղաքաշինական արժեքի հաշվի առնման, գնահատման և ներդրման միջոցների մշակմանը:

Հե տազ ո տո լ թ յ ան **ն պատակ ն** **Է՝** Երևանի
 քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքներին
 զարգացման միտումներին և
 առանձնահատկություններին ուսումնասիրություն
 հիման վրա, մշակել մոտեցումներ և տալ
 համապատասխան առաջարկություններ տարածքներին
 քաղաքաշինական արժևորման մեթոդներին
 կատարելագործման, կանոնակարգման և
 ռեզուլտերացման ուղղություններ:

Հե տազ ո տո լ թ յ ան հիմնական խնդիրներն են.

- դուրս բերել քաղաքաշինական բարձրարժեք
 տարածքներին ժամանակակից
 առանձնահատկությունները և զարգացման արդի
 միտումները Հայաստանում և արտերկրում,
- ուսումնասիրել քաղաքաշինական բարձրարժեք
 տարածքներին բաղադրիչները, կազմավորման
 հիմնական օրինաչափությունները և պայմանները,
 արդիականացման և զարգացման հիմնական
 գործոնները և չափանիշները,
- բացահայտել քաղաքաշինական բարձրարժեք
 տարածքներին փոխակերպման
 օրինաչափությունները Երևանի զարգացման
 տարբերփուլերում,
- մշակել տարածքի քաղաքաշինական արժեքի
 գնահատման չափանիշներ և քանակական արժևորման
 հաշվարկային մեթոդներ,
- տալ քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքներին
 ճարտարապետահատակագծային կանոնակարգման և
 կայուն զարգացման գիտականորեն հիմնավորված
 առաջարկություններ:

Հե տազ ո տո լ թ յ ան մեթոդիկան

- Գրականություն, արխիվային և նախագծային
 նյութերի, օրենսդրական և նորմատիվային ակտերի
 ուսումնասիրություն և վերլուծություն և,
 արտերկրի և տեղական փորձի
 ուսումնասիրություն և,
 վերլուծություններ, համեմատական
 հետազոտություն և,
 համակարգային վերլուծություն,
- Տրամաբանական և մաթեմատիկական
 մոդելներին մշակում:

Յե տազ ո տո ւ թյ ան առարկ ան ն եր առ ու մ է երևանի քաղաք աշի նակ ան բարձր արժեք տարածք ների ճարտարապետահատակագծային խնդիր ներքը, դրանց արժևորման և պահպանման միջոց ներքը :

Յե տազ ո տո ւ թյ ան սահման ներ ն ընդգրկ ու մ են երևանի ամբողջ տարածքը՝ 19-րդ դարի կեսից մինչ օրս ընկած ժամանակահատված ու մ, ինչպես նաև տվյալ ու լ ո Ր տո ւ մ միջ ազգային փորձը :

Յե տազ ո տո ւ թյ ան գիտակ ան ն ո Ր ո ւ յ թը

Սահմանվել են տարածքի քաղաքաշինակ ան արժեքի համալիր գնահատման չափանիշ ներքը, դրանց հիմնակ ան բն ու թ ազ ր եր ը և գնահատման ամբողջակ ան համակարգը :

Մշակվել և առաջադրվել է երևանի տարածք ների քաղաքաշինակ ան արժեքի համալիր գնահատման մեթոդաբան ու թյ ու ն՝ ի լ Ր ու մ ն գ ո Ր ծ ո ղ փորձ ա գի տակ ան գ ն ա հ ա տ մ ան մ ե թ ո ղ ի :

Մեթոդաբան ու թյ ան կիրառմամբ կազմվել է երևանի տարածք ների քաղաքաշինակ ան արժեքի քարտեզ : Ել ն ել ո վ դրանից՝ առաջարկվել են լ Ր ա գ ու գ ի չ քաղաքաշինակ ան և օրենսդրակ ան կարգավորման միջոց ներ :

Առաջարկվել են տարածքի քաղաքաշինակ ան արժեքի ո Ր ո շ մ ան համալիր գնահատման մեթոդաբան ու թյ ան կիրառման ուղղ ու թյ ու ն ն եր քաղաքի նախագծման և կառ ու գ ապատման գ ո Ր ծ ը ն թ ա գ ն եր ու մ :

Պաշտպան ու թյ ան ե ն ն եր կ այ ա գ վ ու մ .

- տարածքի քաղաքաշինակ ան արժեքի գնահատման մեթոդաբան ու թյ ու ն ը ,
- երևանի տարածք ների դասակարգ ու մ ն ը ս տ քաղաքաշինակ ան արժեքի ,
- քաղաքաշինակ ան բարձր արժեք տարածք ների պահպանման և զարգացման մեթոդ ներքը ,
- գիտակ ան ո Ր ե ն հիմնավորված առաջարկ ներ և հանձնարարակ ան ն եր քաղաքաշինակ ան բարձր արժեք տարածք ների քաղաքաշինակ ան և օրենսդրակ ան կարգավորման մեթոդ ների կատարելագործման վերաբերյալ :

Աշխատանքի գործնակ ան նշանակ ու թյ ու ն ը

Հետագոտությունը կարող է հիմք հանդիսանալ տեղական ինքնակառավարման մարմիններին կողմից իրականացվող քաղաքաշինական գործունեության և երևանի զարգացման ընթացքում տարածքի քաղաքաշինական արժեքի պահպանման և աճի ապահովման համար:

Ուսումնասիրության արդյունքները կարող են կիրառվել ինչպես երևան քաղաքի նախագծային փաստաթղթերի մշակման գործընթացում այնպես էլ համալսարանական դասախոսություններում: Ուսումնասիրության արդյունքները ներդրված են ՃՀԱՀ-ի «Ճարտարապետություն» մասնագիտության մագիստրական ուսումնական ծրագրում, որպես «Գիտության տեսություն և գիտահետազոտական աշխատանքներին մեթոդաբանություն» առարկայի բաղկացուցիչ մաս:

Աշխատանքի փորձահավանությունը

Աշխատանքի հիմնական դրույթները քննարկվել են «Ճարտարապետության և շինարարության արդի հիմնախնդիրները» 7-րդ միջազգային գիտագործնական գիտաժողովում 2015թ. (Ֆլորենցիա), ՃՀԱՀ-ի Ճարտարապետության տեսության, պատմաճարտարապետական ժամանակության վերականգնման և վերակառուցման, գեղեցիկ արվեստի և պատմության ամբիոնում 2015, 2016 թթ.:

Հրատարակումներ

Ատենախոսության թեմայով հրատարակված է 5 գիտական հոդված:

Ատենախոսության կառուցվածքը և ծավալը

Ատենախոսությունը բաղկացած է տեքստային և գրաֆիկական մասերից՝ ներկայացված մեկ հատորով: Աշխատանքի ընդհանուր ծավալը կազմում է 133 էջ՝ ներածություն, երեք գլուխ, եզրակացություններ, հրատարակված աշխատանքների և 107 անուն օգտագործված գրականության ցանկ: Գրաֆիկական մասը բաղկացած է 28 պաստառից, որոնք ներառում են գծագրեր, գրաֆիկներ, լուսանկարներ, սխեմաներ, աղյուսակներ:

ԱՇԽԱՏԱՆՔԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ներածությունում տրվել են աշխատանքի արդիականությունը, նպատակը, խնդիրները, հետազոտման մեթոդիկան, գիտական նորությունը, գործնական նշանակությունը, հրատարակումները, ատենախոսություն կառուցվածքը և ծավալը:

**ԳԼՈՒԽ 1. ՏԱՐԱԾՔԻ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ
ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄԵՎ ԱՐՏԵՐԿՐՈՒՄ**

Ուսումնասիրվել են տարածքի քաղաքաշինական արժեքը բնորոշող տեղային և արտերկրի գործոնները, չափորոշիչները, ինչպես նաև արժեքի գնահատման արդի մեթոդները և քաղաքաշինական գործունեության կարգավորման միջոցները:

Ներկայումս գործող «Քաղաքաշինություն. քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հատակագծում և կառուցապատում» 30-01-2014 ՀՀԾՆ-նամրագրում է Հայաստանում տարածքի քաղաքաշինական արժեքի սահմանումը և արժեք ձևավորող գործոնները: Արտերկրի քաղաքաշինական նախագծման հիմնական ուղղությունները նույնպես նամրագրում են գործոններ, որոնք միտված են բնակության համար բարենպաստ քաղաքային տարածքների կազմավորմանը: Ստորև ուսումնասիրվել են հայրենական պրակտիկայում արդի նախագծային գերակա ուղղությունների հիմնադրույթները և ներդրման

ՀՀ-ում գործող նորմերով և արդի քաղաքաշինական տեսությունում պրակտիկայում սահմանված տարածքի քաղաքաշինական արժեքի գործոնների համեմատական վերլուծությունը ի հայտ է բերում միջարքը նդհանրություններ: ՀՀ-ում գործող նորմերով սահմանված տարածքի քաղաքաշինական արժեքի ձևավորման համար անհրաժեշտ գործառնական բազմազանությունը, փողոցային ցանցի խտությունը և մատչելիությունը բնորոշ են նաև «Նոր քաղաքաշինություն», «Կոմպակտ քաղաք», «Խելացի աճ» ուղղություններին: ՀՀ-ում գործող նորմերը՝ փողոցային ցանցի վերաբերյալ սահմանում են ինժեներական և տրանսպորտային մայրուղային ցանցերի խտություն, «Կոմպակտ քաղաք» տեսությունը՝ փողոցային ցանցի բարձր խտություն, իսկ «Նոր քաղաքաշինություն» տեսությունը սահմանված է փողոցային ցանցի կապակցվածությունը: Գործառնական

բազմազանություն հետ կապված՝ գործող նորմերով սահմանված է հասարակական նշանակություն ունեցող օբյեկտներով հագեցվածություն, «Նոր քաղաքաշինություն» տեսությունը սահմանված է բազմաֆունկցիոնալություն և բազմազանություն, «Կոմպակտ քաղաք» տեսությամբ խառը հողօգտագործում: Միևնույն ժամանակ առկա են գործունեություն միտված բնակություն համար քարտեզագրության մասնաբաժնի ձևավորմանը, որոնք հնարավոր է ամրագրել 30-01-2014 ՅՅԾՆ-ով սահմանված տարածքի քաղաքաշինական արժեքի որոշման գործունեության ցանկում: Կայուն զարգացման, հետիոտն հասանելիության, բնակելի ֆոնդի տեսակային բազմազանության ապահովումը արտերկրի նախագծային գործունեության հիմնախնդիրներից են: Սահմանված է, որ կայուն քաղաքը պետք է ունենա քայլելու, հեծանվավազքի և հասարակական տրանսպորտի համար համապատասխան մասշտաբ և սոցիալական փոխարարությունների փառանգող կոմպակտ կառուցվածք: Առկա է նաև այլ սահմանում, ըստ որի կայուն քաղաքը կարող է լինել բազմակենտրոն և ունենա փոխկապակցված տրանսպորտային ցանց:

Այսպիսով, արդի չափանիշներին բավարարող քաղաքային տարածքների կազմավորումը ապահովելու նպատակով տարածքի քաղաքաշինական արժեքի որոշման մեթոդաբանություն մշակումը, տեղային և արտերկրի նախագծման պրակտիկայի հիման վրա, առաջնային անհրաժեշտության խնդիր է հայրենական քաղաքաշինական գործունեության մեջ: Ըստ վերոնշյալ գործունեության, տարածքի քաղաքաշինական արժեք ձևավորող տարրերի գործող նորմերով ամրագրված ցանկի լրամշակումը հնարավորություն կտա ընդլայնել գործող սահմանման շրջանակները և կատարել տարածքի ավելի ընդգրկուն արժևորում:

Միևնույն ժամանակ ըստ առկա և առաջարկվող չափանիշների, տարածքների գնահատման համար պահանջվում են համապատասխան մեթոդներ՝ դրանց հիման վրա տարածքի քաղաքաշինական արժեքի որոշման մեթոդաբանություն սահմանման նպատակով: Գործող փորձագիտական գնահատման մեթոդը՝ չունենալով հաշվարկի հստակ եղանակներ, տարածքների ճշգրիտ գնահատումը ըստ միևնույն սանդղակի դարձնում է անհնարին: Այնինչ

համակարգչային նախագծման և վերլուծության արդի տեխնոլոգիաները հնարավորություն էն տալիս կատարել տարածքի բազմակողմանի ուսումնասիրություն և գնահատել՝ ինչպես դրա քաղաքաշինական արժեքը, այնպես էլ հաշվարկել տարածքում նախատեսվող ճարտարապետաշինարարական փոփոխությունների գրեթե բոլոր հնարավոր հետևանքները:

Ըստ սահմանված գործոնների, տարածքի քաղաքաշինական արժեքի գնահատման նպատակով ուսումնասիրվել են քաղաքային տարածքների վերլուծության հիմնական տեսությունները, դրանց դրույթների գործնական կիրառման արդի մեթոդները և գործիքակազմը՝ հայրենական պրակտիկայում դրանց կիրառման ուղիների բացահայտման նպատակով:

Արտերկրի փորձի ուսումնասիրության արդյունքում ամանձնացվել են քաղաքային ձևաբանության վերլուծության հիմնական՝ «ծավալ-հող», «կապ» և «վայր» տեսությունները: Դրանց միջոցով հնարավոր է կատարել քաղաքային տարածքների արժևորում և դասակարգում ըստ քաղաքաշինական արժեքի: Նշված տեսություններին հիման վրա քաղաքային միջավայրում վերլուծության ունեցող գործարկման և չափումների իրականացման հիմնական միջոցներ են ընդունվել տարածքային սինտեքսը, որը ներառում է կապերի և իզոպլիստների վերլուծության ունեցող մեթոդները, աշխարհագրական տեղեկատվական համակարգերը (ԱՏՀ), որոնք ներառում են ցանկացած տարածքի բաղկացուցիչ տարրերի տվյալների բազաներ, վերլուծության ունեցող մեթոդներ և գործիքակազմ:

Ուսումնասիրվել են նաև արտերկրի և հայրենական քաղաքաշինական զարգացման կարգավորման միջոցները՝ դրանց համեմատական վերլուծության և վերջիններիս գնահատման նպատակով: ՀՀ-ում քաղաքաշինական զարգացման կարգավորման հիմնական միջոցը բնագավառի օրենսդրական և քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերն են: Դրանցից բացի, քաղաքի տարբեր հանգույցների ամանձնահատկություններին ցել նեղով, սահմանված են նաև լրացուցիչ կարգավորման միջոցներ, որոնք հիմնվելով վերջիններիս վրա, իրավական հենքի ստեղծման միջոցով, ապահովում են որոշակի տարածքի բնական ու

զարգացումը: Նման կարգավորման միջոցներից են 19.11.1998թ. «Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների և պատմական միջավայրի պահպանման և օգտագործման մասին» ՀՀ օրենքը, ՀՀ կառավարության 26.06.2009թ. հ.792 «Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների տարածքներում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման կարգը հաստատելու մասին» որոշումը, 07.03.2013թ. հ.9 «Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման մասին» ՀՀ օրենքի հայեցակարգը:

Ուսումնասիրությունը ցույց է տվել, որ գործող միջոցները բավարարչեն մայրաքաղաքի քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների կառուցապատումը լիարժեք կարգավորելու համար: Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ քաղաքի կենտրոնից դուրս նույնպես ամկա են քաղաքաշինական տեսակետից արժեքներ կայանող տարածքներ, «Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման մասին» ՀՀ օրենքի հայեցակարգի օրինակով անհրաժեշտ է սահմանել նաև մյուս վարչական շրջաններում ամկա քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների պահպանման միջոցներ:

Արտերկրի քաղաքաշինական զարգացման հայեցակարգերի մշակման գործընթացում հատկապես կարևորվում է ճարտարապետական և քաղաքաշինական ժառանգության պահպանման հարցը: Ֆրանսիայի «Պահպանվող սեկտորները», Դանիայի «Միջավայրում ճարտարապետական արժեքի տեղեկագիրը» քաղաքի զարգացման ընթացքում պատմական միջավայրի պահպանման և քաղաքաշինական գործունեության կարգավորման միջոցներ են: Հաշվի առնելով Երևանի համար խնդրի հրատապությունը՝ ուսումնասիրված կարգավորման միջոցների հիմնական դրույթներին՝ շենքերի և տարածքների պատամշակության արժևորման, կառուցապատման կարգավորման գոտիների կազմման, կիրառման ուղիների բացահայտումը և դրանց ներդրումը հայրենական պրակտիկայում հնարավորություն կտա կարգավորել հարցը:

Բնականոն քաղաքաշինական զարգացում ապահովելու նպատակով անհրաժեշտ է կատարել տարածքի քաղաքաշինական արժեքի գնահատումը ստ համապատասխան գործունեության՝ համալիր մեթոդներով

կիրառմամբ, ապա և ներդնել տարածքի քաղաքաշինական արժեքի պահպանման և աճի ապահովման միջոցներ:

**ԳԼՈՒԽ 2. ԱՐԺԵՔ ԶԵՎԱԿՈՐՈՂ ԶԱՂԱՔԱՅԻՆ
ԿԱՌՈՒՑՎԱՆՔԱՅԻՆ ՏԱՐԻԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ
ԱՐԺԵՎՈՐՈՒՄԸ**

Ուսու մնասիրվել են տարածքի քաղաքաշինական արժեքի հիմնական չափանիշները և գործոնները: Դրանց հիման վրա դուրս են բերվել տարածքի քաղաքաշինական արժեքի քաղադրիչները և սահմանվել են արժևորման համապատասխան մեթոդներ՝ ըստ քաղադրիչների կենտրոնացման և հասանելիության: Գնահատման արդյունքների համադրմամբ նախատեսվում է սահմանել տարածքի քաղաքաշինական արժեքը:

Տարածքի քաղաքաշինական արժեքի քաղադրիչներ են սահմանվել .

- տարրեր՝
 - պատմաճարտարապետական և մշակութային արժեքներ կայացնող օբյեկտներ և տարածքներ,
 - համաքաղաքային նշանակություն ունեցող և համալիրներ,
 - կառուցվածքահատակագծային և հորինվածքային հանգույցներ,
 - բնական համակարգեր և շրջակամիջավայր,
- կապեր՝

○ փողոցատրանսպորտային ցանց:
Ըստ սահմանված քաղադրիչների խմբերի, գնահատումն իրականացվել է առաջին գլխում ուսու մնասիրված տեսությունների վրա հիմնված մեթոդների կիրառմամբ: Գնահատման տարրերի կարևորությունից ելնելով՝ ձևակերպվել են նաև ստացված արդյունքների համադրման և տարածքի քաղաքաշինական արժեքի որոշման մեթոդներ:

Քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների պահպանումը ապահովելու նպատակով ուսու մնասիրվել է դրանց կազմավորման ընթացքը, փոխակերպումը քաղաքի ընդարձակման տարբեր փուլերում, ինչպես նաև բացահայտվել են ներկայիս և անցյալի քաղաքաշինական արժեք ձևավորող գործոնները և դրանց փոփոխությունները:

Ատենախոսություն շրջանակներում պատմական վերլուծություն ժամանակագրական սահմաններն

ընդունվել են 1856-2015թթ.: Մինչ այդ ձևավորված քաղաքաշինական արժեքներկայացնող հանգույցները նույնպես հաշվի են առնվել որպես արժեք ձևավորող տարրեր, սակայն չի ուսումնասիրվել դրանց ձևավորման և կերպափոխման պատմական ընթացքը: Ժամանակագրական վերլուծության ընդունված փուլերն են.

- I փուլ - 1856-1924 թթ.,
- II փուլ - 1924-1951 թթ.,
- III փուլ - 1951-1971 թթ.,
- IV փուլ - 1971-2005 թթ.,
- V փուլ - 2005-2015 թթ.:

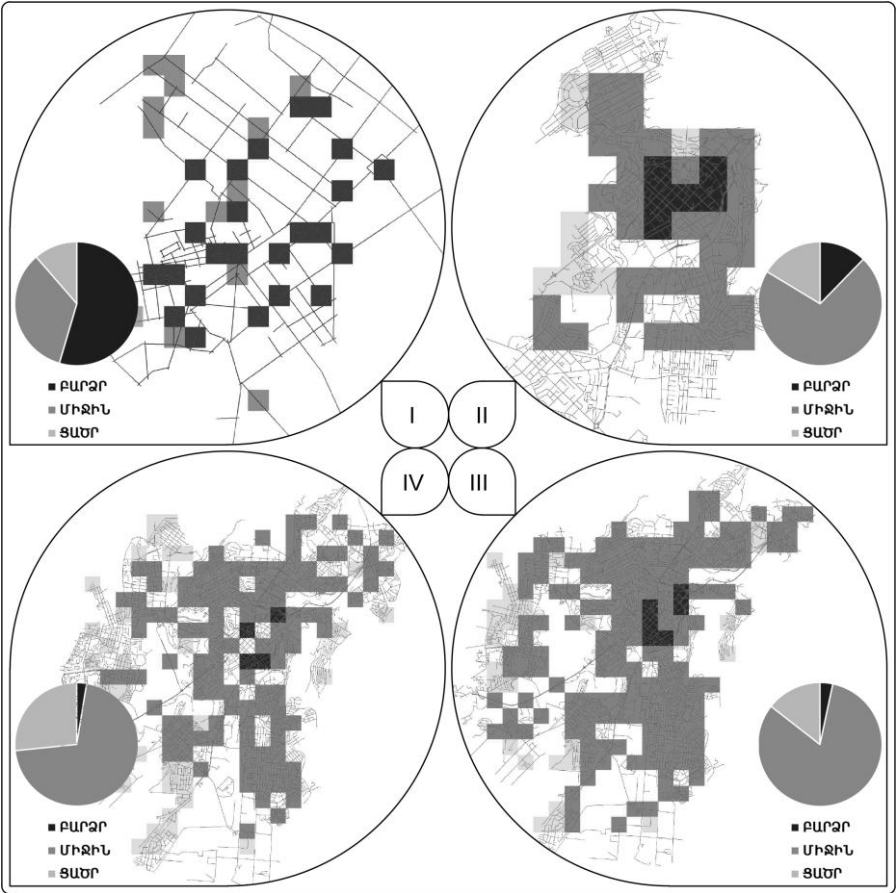
Ժամանակագրական սահմանները և բաժանումը պայմանավորված են երևանի գլխավոր հատակագծի նախագծերի հաստատման, պահպանված տեղագրական հանույթների, ներկա պահպանված միջավայրի ժամանակագրական շերտավորման տարբերով:

Քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների փոխակերպման օրինաչափությունները բացահայտելու նպատակով դուրս են բերվել երևանի զարգացման տարբեր փուլերի քաղաքաշինական արժեքներկայացնող տարածքները, ուսումնասիրվել են՝ դրանց բաղադրիչների կառուցվածքային և հատակագծային առանձնահատկությունները, քաղաքի փողոցային ցանցի ընդարձակմամբ, հատակագծային կառուցվածքի փոփոխություններով, քաղաքաշինական գործունեությունամբ և ժամանակի սոցիալ-տնտեսական երևույթներով պայմանավորված փոփոխությունները՝ կազմված գրաֆային մոդելների վերլուծման միջոցով: Քաղաքային տարածքները դասակարգվել են ըստ կապերի և քաղաքաշինական արժեքներկայացնող տարրերի, որոնց համադրման միջոցով սահմանվել է քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների կետորոնացման աստիճանը միավորմակերեսի համար քաղաքի զարգացման տարբեր փուլերում (նկ.1): Կազմվել է նաև տարբեր քաղաքաշինական արժեքի տարածքների հաշվեկշիռ:

Ուսումնասիրվել են քաղաքաշինական դոմինանտների և պատմական հանգույցների կառուցվածքային արժեքի փոփոխությունները՝ պայմանավորված քաղաքի փողոցատրանսպորտային ցանցի ընդարձակմամբ: Արդյունքների համեմատական վերլուծության միջոցով հաստատվել է կապը

Ներկայիս և անցյալի քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների միջև: Ներկայիս Երևանի տարածքների քաղաքաշինական արժեքի որոշման շրջանակներում՝ քաղաքի տարածքները գնահատվել և դասակարգվել են ըստ սահմանված բաղադրիչների՝ կապերի և տարրերի:

Ըստ տարրերի գնահատման, առավել ազույն արժեքավոր տարածքները հիմնականում տեղակայվել են Կենտրոն վարչական շրջանի սահմաններում, այնինչ փոդոցային ցանցի կառուցվածքային գնահատումների՝ ինտեգրվածություն, միջանցիկություն և հասանելիություն առավել ազույն արժեքները տեղաբաշխվում են քաղաքի գրեթե բոլոր վարչական շրջաններում: Ըստ առանձին բաղադրիչների գնահատման արդյունքները հնարավոր է բերել ընդհանուր համեմատականի, դրանց կարևորությունն իրար համեմատելով, իրացուցիչ գործակիցների ներդրման միջոցով, ինչի շնորհիվ և որոշվել է Երևանի տարածքների քաղաքաշինական արժեքը և կազմվել են ցածր, միջին և բարձր արժեքի գոտիները:



Նկ.1. Երևանի քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների կենտրոնացման քարտեզները՝ քաղաքի զարգացման տարբեր փուլ էրոլմ

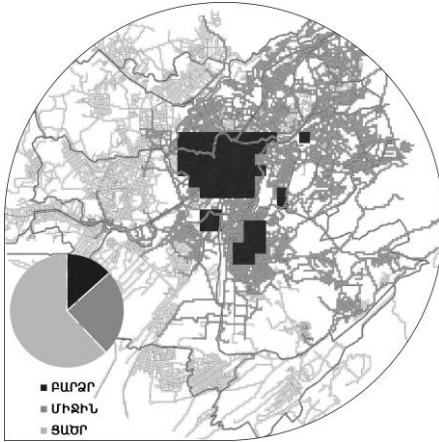
Ուսումնասիրությանը ցույց է տվել, որ տարածքի քաղաքաշինական արժեք ձևավորող գործոնները միմյանցից անկախ շարունակաբար փոփոխվում են: Երևանի պարագայում քաղաքաշին տարածքների գործառական հագեցվածության աճը ներկայումս էլ շարունակվում է նախկինից ավելի մեծ ինտենսիվությամբ: Միևնույն ժամանակ, տարածքի պատմական արժեքի նվազումը, սկիզբ առնելով 1950-ական թվականներից, ներկայումս էլ

կրում է շարունակական բնույթ: Քաղաքի որևէ մեկ արժեք ձևավորող գործոնի աճը չի նպաստում տարածքի քաղաքաշինական արժեքի ավելացմանը: Ուստի անհրաժեշտ է դուրս բերել արժեք ձևավորող այն գործոնները, որոնք ներկայումս գրանցում են նվազման միտում, և համապատասխան մեխանիզմների կիրառմամբ ապահովել դրանց պահպանումը:

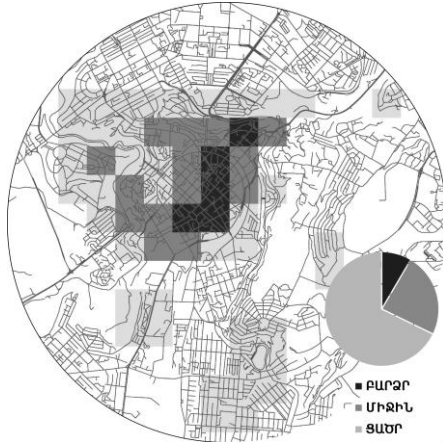
Գնահատելով ներկայիս ներդրումային գրավչությունը՝ ակնհայտ է, որ շնորհիվ կենտրոնի քաղաքաշինական բարձր կարգավիճակի՝ 1991թ.-ից հետո նոր սեփականության իրավունքի պայմաններում, այն աճում է քաղաքի մյուս վարչական շրջանների համեմատ: Չնայած այն հանգամանքի, որ վերջիններս նույնպես կառուցապատվում են տարատեսակ հասարակական սպասարկման օբյեկտներով, համալիր կառուցապատման հայեցակարգերի բացակայության պայմաններում չի ապահովվում դրանց քաղաքաշինական արժեքի աճը:

**ԳԼՈՒԽ 3. ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ
ՄԵԽԱՆԻԶՄՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐԵԼ ԱԳՈՐԾՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ
ՈՒՂՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

Երևան քաղաքի տարածքները դասակարգվել են ըստ բացահայտված տարածքի քաղաքաշինական արժեքի բաղադրիչների (տարրեր, կապեր): Արդյունքում կազմվել են տարբեր քաղաքաշինական արժեքավորող այն (բարձր, միջին, ցածր) գոտիների և քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների կենտրոնացման (բարձր, միջին, ցածր) քարտեզներ (նկ. 2, 3):



Նկ.2. Երևանի տարածքների տարբեր քաղաքաշինակալարժեքավորող առտիների քարտեզ



Նկ.3. Երևանի քաղաքաշինակալարժեքարժեքային տարածքների կենտրոնացման քարտեզ

Ըստ տարածքի քաղաքաշինակալարժեքի, դուրս են բերվել դրանց խնդիրները և սահմանվել են կարգավորման համապատասխան հայեցակարգային ուղղություններ: Ցածր քաղաքաշինակալարժեքի տարածքները ցածր կառուցվածքային արժեքի հանգույցներում տեղակայված և արժեքի տարբեր չպարունակող տարածքներ են: Միջին քաղաքաշինակալարժեքի տարածքները առանց համապատասխան տարրերի, սակայն բարձր կառուցվածքային արժեքի հանգույցներում տեղակայված տարածքներ են, որոնք կարող են հիմք հանդիսանալ քաղաքի համաչափ զարգացման մոդելի մշակման համար: Այդպիսի հանգույցներ են միջանցիկության, ինտեգրվածության և հասանելիության բարձր արժեքի և կենտրոնից առավել մատչելի հասանելիության տարածքները: Դրանք առկա են քաղաքի յուրաքանչյուր վարչական շրջանում, և դրանց միջև մատչելի տրանսպորտային և հետիոտն կապերի ձևավորումը կապահովի տարածքի հետագա զարգացումը: Քաղաքաշինակալարժեք տարածքները արժեքի սահմանված տարրեր պարունակող կամ դրանց կենտրոնացման վայրերն են, որոնք կարող են նաև տեղակայվել բարձր կառուցվածքային արժեքի հանգույցներում: Չաշվի

առնելով քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքներին արժեքի նվազման ներկայիս միտումը՝ դրանց քաղաքաշինական արժեքի պահպանումն ու զարգացումն անհրաժեշտ է իրականացնել ավելի կատարելագործված մեխանիզմների ներդրման միջոցով:

Գնահատման արդյունքների հիման վրա տրվել են առաջարկներ երևանի քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների պահպանման, զարգացման և արժևորման ուղղությամբ: Առաջարկները վերաբերում են գործող նորմերին, տարածական պլանավորման փաստաթղթերի կազմին և մշակման մեթոդներին: Առաջարկվել են նաև քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների կարգավորման և րացուցիչ միջոցներ, որոնք կարող են ամրագրվել տարածական պլանավորման փաստաթղթերում և օրենսդրական կարգավորման միջոցներում:

Երևանի տարածքների քաղաքաշինական արժեքի պահպանման և աճի ապահովման նպատակով անհրաժեշտ է կատարել հետևյալ ևրացումները 30-01-2014 «Քաղաքաշինություն. քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հատակագծում և կառուցապատում» ՀՀՇՆ-ում.

- տարածքի քաղաքաշինական արժեքը ձևավորող գործոնների ցանկը ևրացնել՝ պատմաճարտարապետական և մշակութային արժեքներ կայացնող օբյեկտներով ու տարածքներով, համաքաղաքային նշանակություն օբյեկտներով և համալիրներով, կազմավորված կառուցվածքահատակագծային և հորինվածքային հանգույցներով, բնական համակարգերով և շրջակամիջավայրով,
- մանրամասնել հասարակական նշանակություն օբյեկտներով հագեցվածություն հասկացությունը՝ սահմանել քաղաքաշինական արժեք ձևավորող հասարակական նշանակություն օբյեկտների ցանկը,
- ինժեներական ենթակառուցվածքների խտությունից բացի, սահմանել նաև՝ ինտեգրվածություն, միջանցիկություն, հեռացվածություն չափումներով որոշվող փողոցի կառուցվածքային արժեքի հասկացությունը՝ տարածքի քաղաքաշինական արժեքի որոշման նպատակով,

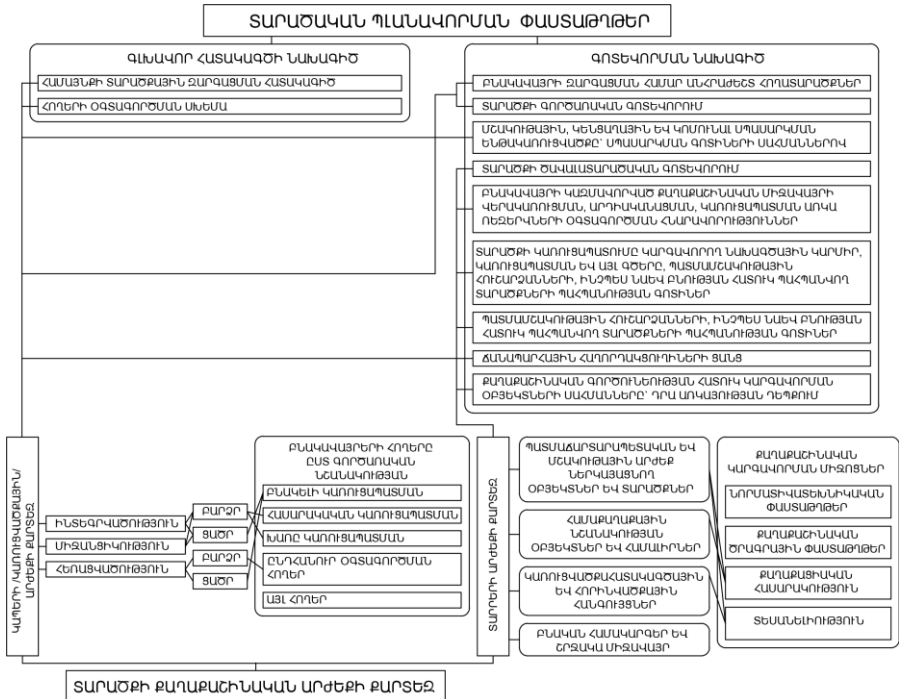
- դուրս բերել ներդրումային գրավչություն ան առաջացման պատճառները:

Սահմանել տարածքի քաղաքաշինական արժեքի համալիր գնահատման մեթոդաբանությունը: Քաղաքային տարածքների գնահատման ներկայացված մեթոդաբանությունը հնարավորություն է տալիս, տարածքների արժևորման ընդունված փորձագիտական գնահատումից բացի, կատարել նաև ճշգրիտ համալիր հաշվարկային գնահատում:

Քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի կատարելագործման առաջարկվող ուղղությունները ներառում են.

- գլխավոր հատակագծի և գոտևորման նախագծերի մշակման՝ նպատակային և գործառնական գոտիների կազմման, կառուցապատման հարկայնության և խտություն տեղաբաշխման և փորձաքննության մեթոդներ,
- վարչական շրջանների համաչափ քաղաքաշինական զարգացման և կառուցապատման չափորոշիչների մշակման մեթոդներ,
- քաղաքաշինական նախագծման և վերլուծություններին իրականացման մեթոդաբանության և գործիքակազմի կատարելագործման առաջարկներ:

Առաջարկվում է քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի՝ գլխավոր հատակագծի և գոտևորման նախագծերի մշակման բոլոր մակարդակներում կիրառել տարածքի քաղաքաշինական արժեքի քարտեզը (նկ. 4):



**Ն Կ . 4 . Ե Ր Լ Ա Ն Ո Լ Մ Ե Պ Ա Ր Ծ Ե Կ Կ Ա Ն Ա Վ Ո Ր Մ Ա Ն
 Վ Պ Ա Ս Ե Պ Ա Յ Ո Ւ Թ Յ Ե Ր Ի Մ Զ Ա Կ Մ Ա Ն Գ Ո Ր Ժ ը Ն Թ Ա Գ Ո Լ Մ Ե Պ Ա Ր Ծ Ե Ք Ի
 Ք Ա Ղ Ա Ք Ա Չ Ի Ն Ա Կ Ա Ն Ա Ր Ժ Ե Ք Ի Ք Ա Ր Մ Ե Գ Ի Կ Ի Ր Ա Մ Մ Ա Ն Մ Ո Ղ Ե Լ**

Գ Լ խ ա վ ո Ր հ ա տ ա կ ա գ ծ ի և գ ո տ լ ո Ր մ ա ն ն ա խ ա գ ծ Ե Ր Ի
 մ շ ա կ մ ա ն , փ ո ղ ո ց ա յ ի ն ց ա ն ց ի զ ա Ր զ ա ց մ ա ն և
 ը ն դ Լ ա յ ն մ ա ն ո Լ ղ ի ն Ե Ր Ի ք ա ց ա հ ա յ տ մ ա ն փ ո Լ Լ Ե Ր Ո Լ Մ
 հ ա մ ա պ ա տ ա ս խ ա ն վ Ե Ր Լ ո Լ ծ ո Լ թ յ ո Լ ն ն Ե Ր Ի գ ո Ր Ժ ա Ր Կ ո Լ մ ը
 հ ն ա Ր ա վ ո Ր ո Լ թ յ ո Լ ն կ տ ա ա Ր Ժ և ո Ր Ե Լ ն ա խ ա գ ծ ա յ ի ն
 Լ ո Լ ծ ո Լ մ ն Ե Ր ը : Ո Լ ն Ե ն ա Լ ո վ հ ա մ ա պ ա տ ա ս խ ա ն
 տ վ յ ա Լ ն Ե Ր ա մ կ ա փ ո ղ ո ց ա յ ի ն ց ա ն ց ի հ ա ն գ ո Լ յ ց ն Ե Ր Ի
 կ Ե ն տ Ր ո ն ա կ ա ն ո Լ թ յ ա ն ա Ր Ժ Ե Ք Ի վ Ե Ր ա Ք Ե Ր յ ա Լ կ ա Ր Ե Լ Ի
 Ե ձ և ա վ ո Ր Ե Լ ն ո Ր կ ա մ ո Լ ց վ ա ժ ք ա յ ի ն ք ա Ր ձ Ր ա Ր Ժ Ե Ք
 հ ա ն գ ո Լ յ ց ն Ե Ր և կ ա տ ա Ր Ե Լ ա մ ա վ Ե Լ ա Ր ղ յ ո Լ ն ա վ Ե տ
 գ ո Ր Ժ ա մ ա կ ա ն գ ո տ լ ո Ր ո Լ մ :

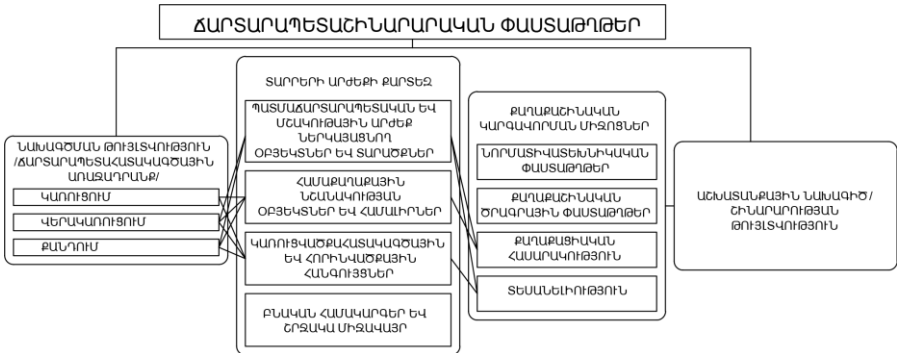
Ե Ր Լ Ա Ն Ի 2005թ. գ Լ խ ա վ ո Ր հ ա տ ա կ ա գ ծ ի ն ա խ ա գ ծ ո վ
 ս ա հ մ ա ն վ ա ծ Ե վ Ե ց ն ա խ ա գ ծ ա յ ի ն գ ո տ ի և ն ա խ ա տ Ե ս վ ա ծ Ե
 դ Ր ա ն ց հ ա մ ա չ ա փ զ ա Ր զ ա ց ո Լ մ : Վ ա Ր չ ա կ ա ն շ Ր ջ ա ն ն Ե Ր Ի
 ս ա հ մ ա ն ն Ե Ր ո Լ մ տ Ե ղ ա կ ա յ վ ա ծ ք ա Ր ձ Ր
 կ ա մ ո Լ ց վ ա ժ ք ա յ ի ն ա Ր Ժ Ե Ք Ի հ ա ն գ ո Լ յ ց ն Ե Ր ո Լ մ

Ենթակ են տրոսներին կազմակերպումը կապահովի քաղաքի համաչափ զարգացումը: Նման տարածքներում կարող են տեղակայվել համաքաղաքային և տեղային նշանակություն ունեցող օբյեկտներ, ինչպես նաև ձևավորվել կառուցվածքահատակագծային և հորինվածքային հանգույցներ: Քաղաքի կենտրոնի և ենթակ են տրոսներին միջև մատչելի կապերի ստեղծումը բարձր ինտեգրվածության և միջանցիկության ուղիներին ձևավորման միջոցով, կապահովի կենտրոնից դուրս հետիոտն շարժման ակտիվացումը, իսկ կենտրոնից համաքաղաքային նշանակություն ունեցող օբյեկտներին մասնակի տեղափոխումը կբեռնաթափայնի:

Կենտրոն վարչական շրջանի հիմնական խնդիրներինց է բարձր ներդրումային գրավչությունը, ինչը ծնում է բարձր կառուցապատման տոկոսի պահանջարկ՝ հանգեցնելով պատմական միջավայրի աղավաղմանը և քաղաքաշինական անկանոն տարածքներին ձևավորմանը, ուստի վարչական շրջաններում քաղաքային ենթակ են տրոսներին կազմակերպումը, վերոնշյալ մեխանիզմների միջոցով, կնպաստի կենտրոնում կառուցապատման տոկոսի և հարկայնության կարգավորմանը, ինչպես նաև վարչական շրջաններին քաղաքաշինական արժեքի աճին:

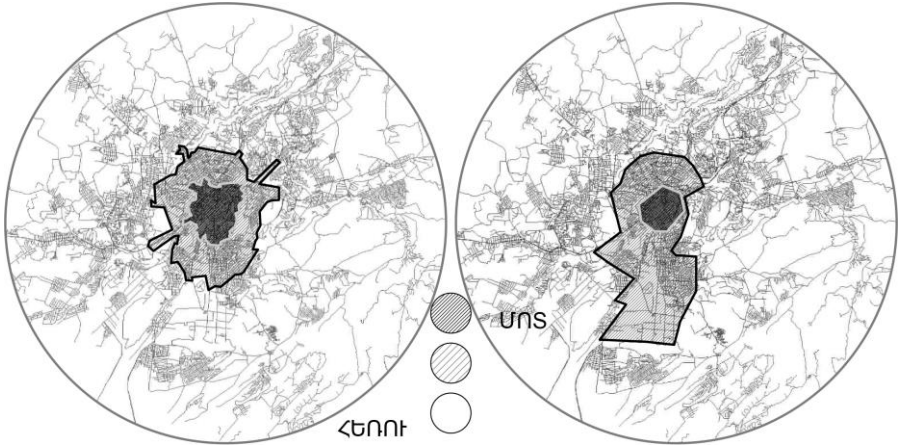
Գլխավոր հատակագծի և գոտևորման նախագծերի փորձաքննության տեսակները կարող են համալրվել փողոցային ցանցի կառուցվածքային փորձաքննությանը: Նշված փորձաքննությունը հիմնված է տարածքային սինտեքսի չափումների վրա: Դրա նպատակը փողոցային ցանցի կառուցվածքային առանձնահատկություններին դուրսբերումն ու գնահատումն է:

Քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքներին կառուցապատման՝ ճարտարապետաշինարարական փաստաթղթերի ձևակերպման ընթացակարգերում տարածքի քաղաքաշինական արժեքի քարտեզի և առաջարկվող կարգավորման միջոցների կիրառումը հնարավորություն կտա մայրաքաղաքում կանոնակարգել կառուցապատումը և քաղաքաշինական գործունեությունը (նկ. 5):



Ն կ .5. Երևանում ճարտարապետաշինարարական փաստաթղթերի տրամադրման գործընթացում տարածքի քաղաքաշինական արժեքի քարտեզի կիրառման մոդել

ՀՀ Կառավարության «ՀՀ բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» որոշումը առաջարկվում է լրացնել գոտիների սահմանների հաշվարկման հետևյալ մեթոդով: Երևանի հողերի տարածազնահատման գոտիների սահմանները ճշգրտել քաղաքի կենտրոնից փողոցային ցանցի հանգույցների մետրական և տոպոգրաֆիական հեռավորություններով: Փողոցային ցանցի վրա կատարված չափումները թույլ կտան սահմանել բոլոր ուղղություններով հավասարաչափ հեռացված ուղանալիս բաժանումներ (նկ.6): Առաջարկվում է պահպանել գործող ինքնազնահատման քանակը՝ դրանց սահմանված կադաստրային արժեքի փոփոխություններին գերծմնակուն պատակով:



ա) Մենտրակ ան հեռացված ու թյուն
 Նկ.6. Երևանի տարածքների՝

բ) Տոպուղոգիական հեռացված ու թյուն
 հեռացված ու թյան քարտեզներ

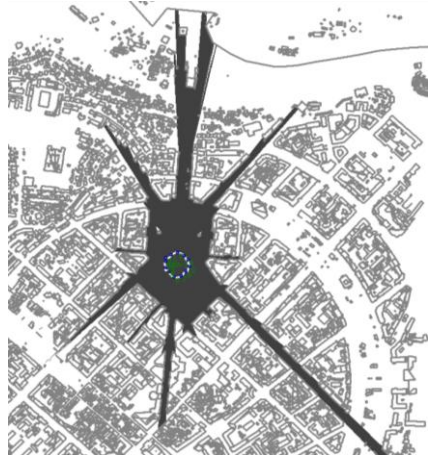
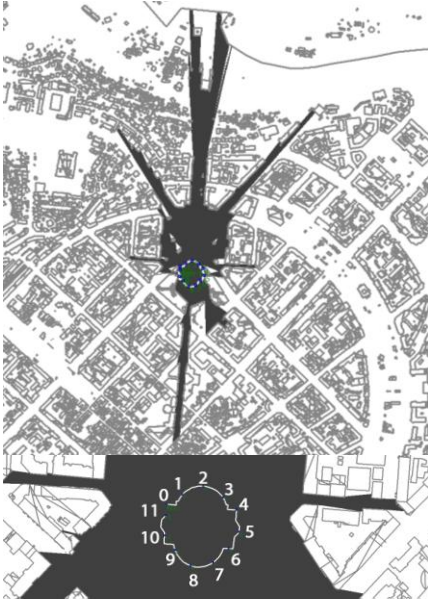
Ուսումնասիրությունը ցույց է տվել, որ նույնիսկ քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքներում գործող օրենսդրական և նորմատիվային փաստաթղթերի առաջարկվող կատարելագործումների պարագայում դեռևս մնում են խնդիրներ, որոնց կարգավորումը բխում է բարենպաստ քաղաքային տարածքների կազմակերպման և քաղաքաշինության բնագավառում հասարակության շահերի ներկայացման անհրաժեշտությունից: Ուսումնասիրության արդյունքում առաջարկվել են մարդու կողմից տեսողական ընկալման հիման վրա քաղաքային տարածքների արժևորման, ինչպես նաև քաղաքաշինության բնագավառում հասարակության շահերի և կարծիքի ներկայացման միջոցներ:

Տարածական պլանավորման փաստաթղթերի և քաղաքաշինության բնագավառում գործող օրենքների հետ մեկտեղ բնակության համար բարենպաստ քաղաքային տարածքների լիարժեք կազմավորումը ապահովելու նպատակով անհրաժեշտ է սահմանել քաղաքաշինության ոլորտում քաղաքացիական հասարակության մասնակցությունը և կարծիքի արտահայտումը ապահովող միջոցներ և դրանք ամրագրել համապատասխան ընթացակարգերում: Դա հնարավորություն կտա կառուցապատման ծրագրերի իրականացման

գործընթացում հավասարակշռել կառուցապատող-
պետության հասարակության շահերը:

Հարցի կարգավորման համար առաջարկվում է
մշակել «Քաղաքային» և «տեղային» նշանակության
կառուցապատման ծրագրերի չափանիշներ ու ցանկ և
ապահովել հասարակության մասնակցությանը
դրանց ընդունման ընթացակարգերում: Քաղաքային
նշանակության ծրագրերի ցանկին կարող են դասվել
քաղաքային և արծրարժեք տարածքներում
նախատեսվող մեծածավալ կառուցապատումները,
համաքաղաքային նշանակության օբյեկտների
քանդման, վերակառուցման, նորերի կառուցման,
հուշարձան շենքերի վերակառուցման և քանդման
աշխատանքները: Տեղային նշանակության ծրագրերի
ցանկին կարող են դասվել՝ բազմաբնակարան բնակելի
շենքերի բակային տարածքներում
կառուցապատումները: «Քաղաքային» կամ «տեղային»
նշանակության կառուցապատման ծրագրերի ցանկում
ներառվելու պարագայում անհրաժեշտ է
կազմակերպել հասարակական քննարկումներ, որոնց
կարող են մասնակցել բոլոր շահագրգիռ կողմերը, և
որոշումները կայացնել վերջիններիս
փոխհամաձայնության պարագայում: Մասնակիցների
կողմից համապատասխան իրավական հիմնավորմամբ
առաջարկությանները և դիտողությունները կարող
են հիմք հանդիսանալ ծրագրերի լրամշակման կամ
չեղարկման համար:

Կարևորվել է նաև քաղաքային և արծրարժեք
տարածքներում դիտելիության խնդիրը և
առաջարկվել է դրա վերահսկման, գնահատման և
կանոնակարգման համապատասխան
մեթոդաբանության: Ուսումնասիրվել և
գնահատվել են երևանի քաղաքային և
դոմինանտների տեսադաշտերը (նկ. 7):



- Պայմանական նշաններ
- ▬ իզովիստի
 - հետադիծ
 - 0-11 դիտակետեր
 - ▬ իզովիստի հատակագիծ
 - ▬ հարակից օբյեկտներ

Նկ. 7. Երևանի օպերայի և ֆալետի ազգային ակադեմիական թատրոնի շենքի տեսանելի իրոթյան դաշտը՝ հարակից տարածքի կառուցապատման և դրա բացակայ իրոթյան պայմաններում

Վերլուծությունները ի հայտ են բերում այս տարածքներում կառուցապատման և փոքր ճարտարապետական ձևերի տարրեր, որոնք խոչընդոտ են ստեղծում դոմինանտների տեսադաշտերում և նվազեցնում են տարածքի գեղագիտական արժեքը: Երևանի օպերայի և ֆալետի ազգային ակադեմիական թատրոնի շենքի և հարակից տարածքի ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ դոմինանտի հարակից տարածքի կառուցապատման հետևանքով դրա տեսադաշտը նվազել է գրեթե 50%-ով: Յարգի կարգավորման համար առաջարկվում է քաղաքային ակնբարձր տարածքներում առկա ու նախատեսվող օբյեկտների և արժեք ձևավորող տարրերի տեսողական համադրելի իրոթյան գնահատում տեսադաշտերի կազմման միջոցով:

Քաղաքային տարածքների կառուցապատման
 առանցքային խնդիրներին է կառուցապատված
 միջավայրի նկատմամբ օպտիմալ հարկայնություն
 հաշվարկը, որը դեռևս չունի հաշվարկման հստակ
 մեթոդներ: Դիտելիություն վերլուծություններին
 սահմանված հաշվարկային մեթոդաբանության
 միջոցով եռաչափ տեսադաշտերի կազմումը կարող է
 հիմք հանդիսանալ կառուցապատման հարկայնության
 կարգավորման համար: Հաշվի առնելով այն
 հանգամանքը, որ քաղաքում տարբեր հարկայնության
 կառուցապատումներին համադրելիություն միակ
 միջոցը ակնադիտակալ արժևորումն է, որը նույնիսկ
 փորձագիտակալ գնահատման պարագայում հաճախ
 կրում է սուբյեկտիվ բնույթ, տեսադաշտերի
 կազմումը կարող է լինել հարցի օբյեկտիվ լուծում:
 Գնահատումների համար որպես հենակետ
 առաջարկվում է ընդունել մինչթամանյան ական՝ 1856-
 1924թթ. և թամանյան ական՝ 1924-1960թթ. շրջանների
 կառուցապատումը՝ շեշտը դնելով քաղաքաշինակալ
 դոմինանտ կառույցներին վրա: Դրանց շուրջ եռաչափ
 տեսադաշտերի կազմման միջոցով հնարավոր է պարզել
 այդ դաշտերում ներառված բոլոր օբյեկտների
 ցանկը: Նոր կառուցապատման հարկայնությունը և
 տեղադիրքը անհրաժեշտ է սահմանել այնպես, որ այն
 չխոչընդոտի դոմինանտի տեսանելիությունը:
 Նշված առաջարկները կարող են ամրագրվել
 քաղաքաշինության բնագավառի գործող
 օրենսդրական և տարածակալական ավանավորման
 փաստաթղթերում, ինչպես նաև հիմք հանդիսանալ նոր
 օրենսդրական կարգավորման միջոցներին
 ձևակերպման և ընդունման համար:

ԵՃՐԱԿԱՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

1. Հետագոտությունում հիմնավորվել է տարածքի
 քաղաքաշինակալ արժեքի՝ ներկայումս
 ընդունված փորձագիտակալ գնահատման
 մոտեցումներին քաղաքային, համակարգային,
 հաշվարկային մեթոդներին կիրառման
 անհրաժեշտությունը: Դրուս են բերվել
 քաղաքաշինակալ բարձրարժեք տարածքների
 կարգավորման գործող ծրագրային և
 նորմատիվային փաստաթղթերի կատարելագործման
 ուղղությունները:

2. Քաղաքաշինական գործունեության տեղական և արտերկրի փորձի, արդի միտումներին և վերլուծության մեթոդների հիման վրա բացահայտվել և լրացվել են արժեք ձևավորող գործունեությունը և բաղադրիչ տարրերը: Մասնավորապես՝ հողի արժեքի գնահատականների, ինժեներական և տրանսպորտային մայրուղային ցանցերի խտություն, հասարակական նշանակություն օբյեկտներով հագեցվածություն, տարածքի ինժեներական նախապատրաստման, ներդրումային գրավչություն հետ մեկտեղ առաջարկվել է լրացուցիչ հաշվի առնել պատմաճարտարապետական և մշակութային արժեքներ կայացնող տարածքներն ու օբյեկտները, համաքաղաքային նշանակություն օբյեկտները և համալիրները, կազմավորված կառուցվածքահատակագծային և հորինվածքային հանգույցները, բնական համակարգերը և շրջակա միջավայրը:
3. Երևանի պատմական զարգացման հիմնական փուլերի վերլուծություն հիման վրա բացահայտվել են անցյալի և ներկայիս քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների դերը, դրանց փոխակերպման օրինաչափությունները, արժեքի կազմավորման հիմնական գործունեությունը և չափանիշները: Տարբեր փուլերի համեմատական վերլուծությունը ցույց է տվել, որ քաղաքի աճի համեմատ կտրուկ պակասել է բարձր քաղաքաշինական արժեքի տարածքների տեսակարար կշիռը՝ 1856-1924թթ.՝ 5.9%, 1924-1951թթ.՝ 12.25%, 1951-1971թթ.՝ 60.4%, 1971-2005թթ.՝ 36%, 2005-2015թթ.՝ 12.7%:
4. Մշակվել և առաջադրվել է տարածքի քաղաքաշինական արժեքի համալիր գնահատման մեթոդաբանություն, որը նախատեսում է քաղաքաշինական արժեք ձևավորող տարրերի դուրս բերում, որական և քանակական բնութագրում, գնահատում, արդյունքների համադրում և արժեքային գոտիների սահմանում:
5. Կազմվել են Երևանի տարածքների տարբեր քաղաքաշինական արժեքավորություն գոտիների, քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների կենտրոնացման և քաղաքի կենտրոնից մետրական և տոպոլոգիական հեռացվածությունների քարտեզներ՝ տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման բոլոր մակարդակներում օգտագործման և քաղաքի հողերի

տարած ազնահատման քարտեզի ճշգրտման
նպատակով:

6. Բացահայտված քաղաքաշինական քարձրարժեք տարածքներում գնահատվել են քաղաքաշինական դոմինանտների դերը և դրանց տեսադաշտերի սահմանների ձևավորման ռեժիմները շրջակա փոքրածավալ կառուցապատման և դրա բացակայող անպայմաններում: Երևանի օպերայի շենքի օրինակով կատարված վերլուծությունը ցույց է տվել, որ դրա տեսադաշտը նվազել է մինչև 50%՝ ցածրացնելով տարածքի գեղագիտական արժեքը:
7. Ներկայիս ճարտարապետաշինարարական միտումների հետազոտության արդյունքում ձևակերպվել և խմբավորվել են քաղաքաշինական քարձրարժեք տարածքներում գոյություն ունեցող շենքերի վերակառուցման, նոր շինարարության, գովազդի տեղադրման խնդիրները և սահմանվել են կարգավորման և արգելման ռեժիմներ:

Ամփոփելով հետազոտության արդյունքները՝ պետք է արձանագրել տարածքի քաղաքաշինական արժեքի հասկացության բազմակողմանի կիրառման հնարավորությունները և անհրաժեշտությունը հայրենական պրակտիկայում: Առաջարկվող տարածքի քաղաքաշինական արժեքի համալիր գնահատման մեթոդաբանության ներդրումը Երևանի և այլ քաղաքների նախագծման գործընթացում կնպաստի քաղաքաշինական գործունեության կանոնակարգմանը և արդի չափանիշներին բավարարող նոր քաղաքային որակների ձևավորմանը: Մշակված մեթոդաբանությունը կարող է կիրառվել տարածքի քաղաքաշինական արժեքի մշտական մոնիթորինգի և քաղաքաշինական նախագծման բոլոր մակարդակներում:

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ
ՀՐԱՏԱՐԱԿԱՎԱԾ ԵՆ ՀԵՏԵՎՅԱԼ ԳԻՏԱԿԱՆ
ԱՃԽԱՏԱՆՔՆԵՐՈՒՄ

1. **Ավետիսյան Ա.Յ.** Բարձրարժեք քաղաքաշինական տարածքների կանոնակարգման արդի հիմնահարցերը // ՃՃՀԱՀ-ի գիտական աշխատություններ. Երևան, 2014.-Հ. IV (55).-Էջ 3-6:

2. **Ավետիսյան Ա.Յ.** Երևան քաղաքի կենտրոնի տարածքի արժևորումն ըստ հողաշարձանների առկայության // Չայաստանի շինարարների միության գիտական աշխատությունների ժողովածու.-Երևան, ՃՇՅԱՅ, 2014.-Յ. 247.-Էջ 3-7:
3. **Аветисян А.Г.** Структурная ценность улиц города Еревана // Вестник МГСУ: Научно-технический журнал по строительству и архитектуре.-М., 2015.-Но 4.-ст. 7-14.
4. **Ավետիսյան Ա.Յ.** Երևանի քաղաքաշինական բարձրարժեք տարածքների տեսանելիության խնդիրները // Չայաստանի ճարտարագիտական ակադեմիայի լրագրեր.-Երևան, 2014.-Յ. 12 (2).-Էջ 294-297:
5. **Avetisyan Arsen.** Transformation of high valued urban territories in the Yerevan development process // Proceedings of the 7th International Conference Contemporary Problems of Architecture and Construction.-Florence, Italy, 2015.-P.223-226.

АВETИСЯН АРСЕН ГРАНТОВИЧ

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ТЕРРИТОРИЙ ВЫСОКОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ГОРОДА ЕРЕВАН РЕЗЮМЕ

На современном этапе градостроительного развития Еревана, когда город интенсивно застраивается и трансформируется быстрыми темпами, на первый план выдвигается необходимость всестороннего учета архитектурно-планировочных факторов, определяющих градостроительную ценность различного типа территорий города и, в частности, отдельных структурно-планировочных узлов.

Часто необоснованным градостроительным вмешательствам подвергаются исторически сложившиеся территории города, в результате чего нарушаются важные структуроформирующие узлы, уничтожаются архитектурные памятники. Данный процесс ведет к количественному и качественному преобразованию и снижению градостроительной ценности территорий города в целом. В современной практике градостроительная ценность определяется с помощью экспертной оценки, которая, не имея за собой точной расчетной методики, не всегда объективна. Очевидно, что для упорядочения и комплексного регулирования процесса дальнейшего архитектурно-планировочного развития города и управления градостроительной деятельностью необходимы совершенствование механизмов и разработка точных подходов и инструментария с целью определения градостроительной ценности территории.

Об актуальности проблемы свидетельствует принятый в 2013г. законопроект “О застройке Малого центра города”, целью которого является сохранение единства высокоценного архитектурного облика, совершенствование эстетической среды, формирование здоровой и привлекательной среды обитания посредством создания законодательной основы. Кроме того, в течение последних лет постановлениями правительства Республики Армения в Ереване был выделен ряд правительственных зданий и комплексов в качестве объектов особого градостроительного регулирования. Однако опыт показывает, что данные законодательные меры недостаточны для полного урегулирования застройки столицы.

Цель данного исследования – на основе изучения тенденций и особенностей развития территорий высокой градостроительной ценности города Еревана определение подходов и соответствующих предложений, направленных на усовершенствование методов оценки градостроительной ценности территории, их градостроительное регулирование и регенерирование. Научная новизна работы заключается в определении критериев и методов комплексной оценки градостроительной ценности территорий. На основе изучения отечественного и зарубежного опыта, современных методов анализа выявлены составляющие компоненты и факторы, определяющие градостроительную ценность территории, и предложены дополнения в действующих нормах, используемых в градостроительной практике. Наряду с учетом стоимости земли, плотности инженерных и транспортных магистральных сетей, насыщенности общественными объектами, капиталовложений в инженерную подготовку территории предложено дополнительно учитывать территории и объекты историко-архитектурной и культурной ценности, структурно-планировочные и композиционные узлы, объекты общегородского назначения,

улично-транспортные узлы высокой градостроительной ценности, природную систему и окружающую среду.

Проведением анализа основных этапов исторического развития Еревана выявлена связь между бывшими и настоящими территориями высокой градостроительной ценности, установлены закономерности их трансформации, основные критерии и факторы их ценности. Сравнительное исследование разных этапов выявило, что по отношению к росту города резко снизился процент территорий высокой градостроительной ценности: 1856-1924 гг. - 5,9%, 1924-1951 гг. - 12,25%, 1951-1971 гг. - 60,4%, 1971-2005 гг. - 36%, 2005-2015 гг. - 12,7%.

Разработанная и предложенная методика оценки градостроительной ценности территории подразумевает определение составляющих элементов ценности, их качественную и количественную характеристику, оценку по отдельным элементам, сопоставление результатов и определение зон ценности. С применением данной методики составлены карты градостроительной ценности территорий города Еревана и централизации территорий высокой градостроительной ценности. На основе оценки сформулированы предложения по использованию данной методики в сферах разработки документов территориального планирования и градостроительного проектирования.

С целью комплексной оценки процесса реализации градостроительной деятельности на различных этапах проведения архитектурно-планировочных мероприятий в работе предложена многопрофильная оценка территорий и расчета позитивных и негативных последствий изменения городской среды с применением современных методов компьютерного проектирования и анализа. Предложено на территориях высокой градостроительной ценности провести оценку визуального восприятия новых городских элементов и их воздействия на сформировавшуюся среду. Дана оценка роли градостроительных доминант и режимов формирования их полей видимости с учетом окружающей малой застройки ближайшего окружения и без нее. Исследование на примере здания Оперного театра города Еревана показало, что вследствие застройки ближайшего окружения поле видимости сократилось до 50%, тем самым снижая эстетическую ценность территории. Трехмерный визуальный анализ может быть использован и для расчета оптимальной этажности по отношению к существующей застройке. В исторически сформированном центре Еревана этажность предлагается рассчитать по отношению к застройке периодов 1856-1924 гг. и 1924-1960 гг. Для формирования благоприятной городской среды наряду с полноценными документами территориального планирования и мерами градостроительного регулирования предложено обеспечить участие гражданского общества в процессе принятия градостроительных решений общегородского значения. Это позволит уравновесить интересы застройщика, государства и общества.

Исследование в целом показало, что применение предложенной расчетной методики оценки градостроительной ценности в проектной практике Еревана будет содействовать урегулированию градостроительной деятельности и формированию новых городских качеств, соответствующих нынешним стандартам. Результаты оценки могут быть использованы при постоянном мониторинге градостроительной ценности территорий, на всех уровнях проектирования, а также в преподавательской практике.

AVETISYAN ARSEN HRANT
ARCHITECTURAL PLANNING PROBLEMS OF YEREVAN'S HIGH-VALUE URBAN
TERRITORIES
SUMMARY

In the modern phase of urban development of Yerevan, when the city is being intensely constructed and transformed, the urge of thorough consideration of architectural planning factors, defining the urban value of the city territories, particularly the value of different structural junctions, comes to the first plan.

Historically formed territories are subjected to frequent unjustified urban planning intervention, which results in the distortion and deconstruction of sites of structural importance and of historical value of urban environment, and in the loss of architectural monuments of historical and cultural value. This process leads to the qualitative and quantitative transformation, and also the decrease in the urban value of territories. In the current practice, the urban value of the territory is defined by expert evaluation, which because of the absence of precise calculation methods is not always accurate. It is apparent that, for the regulation and management purposes of further urban development of the city, the improvement of the mechanisms and development of precise approaches and tools for the definition of the territories' urban value are required.

"The Law Concept of Yerevan Downtown Construction" adopted on 07.03.2013 highlights the urgency of the discussed issue. Through the establishment of a legislative foundation, the law concept indicates perspectives for preservation of the unity of high-value architectural image, the improvement of aesthetic qualities of the constructed territories, and the development of healthy and attractive urban environment of the Yerevan downtown in the city development process. Apart from this, in recent years, by the government resolutions of Republic of Armenia, a number of governmental buildings and architectural complexes have been allocated as facilities of special regulation of urban development. However, the urban planning practice shows that current legislative measures are not sufficient for the total regulation of the capital construction.

The main goal of the dissertation is the definition of approaches and adequate proposals directed to the improvement of the evaluation methods, urban regulation and regeneration of Yerevan's high-value urban territories, on the basis of the study of their development peculiarities and tendencies. The scientific novelty of the research is the definition of criteria and methods for the complex evaluation of the urban value of territories.

On the basis of the study of the native and foreign urban planning experience, modern tendencies and methods of analysis the new factors, defining the urban value of the territory are discovered, and supplements are proposed to the current "Urban Development. Urban and Rural Planning and Development Construction Norms". Along with the land value, density of engineering and transport system, density of public infrastructure and investment attractiveness, the additional consideration of territories and sites of historical, architectural and cultural value, structural and compositional junctions, sites and complexes of citywide importance, street of high structural value, natural systems and the environment is proposed. For the complex evaluation of territories by the defined criteria, foreign methods and tools of urban analysis have been studied. The present development of the

methods of analysis and geographic information systems gives access to the vast amount of databases of urban environment and provides appropriate tools for its analysis. On this basis, the evaluation methods have been defined.

With the application of the studied methods and the defined criteria, on the basis of the analysis of the main phases of the Yerevan urban development, the role and the connection between the past and modern territories of high urban value has been established, the transformation regularities, the principal factors and criteria of value formation are studied. The comparative study of different phases of the city development shows that the net weight of territories of high urban value has decreased to date as follows: 1856-1924 - 5,9%, 1924-1951 - 12,25%, 1951-1971 - 60,4%, 1971-2005 - 36%, 2005-2015 - 12,7%.

The developed and proposed methodology of complex evaluation of the urban value of the city territory presumes the definition of elements of urban value, their qualitative and quantitative characterization, evaluation by the certain elements, combination of results and the determination of urban value zones. With the application of the current methodology, the maps of the urban value of Yerevan territories and the centralization of high-value urban territories have been formed. On the basis of the evaluation, proposals are made on the use of the current methodology in the fields of the development of spatial planning documents, urban planning and regulation methods and for the correction of the current land value zones.

For the complex evaluation of the planning activities, in different phases of their implementation, the multidisciplinary evaluation of the territories and the definition of positive and negative effects of the transformation of urban environment with the application of modern methods of computer planning and analysis are proposed.

Considering the role of urban dominants, the formation modes of visibility fields, with the surrounding construction and without it has been evaluated in the territories of high urban value. The study of the Yerevan Opera House building shows that the area of its visibility field has decreased up to 50%, thus decreasing the aesthetic value of the territory. Three-dimensional visual analysis can be used as well for the calculation of the adequate number of stories in relation to the surrounding construction. In the historically formed environment of the city center, the number of stories is proposed to calculate in relation to the construction of the 1856-1924 and to the 1924-1960 periods.

For the purpose of forming a favorable urban environment, alongside with the full-fledged urban planning documents and methods of urban planning regulation, the participation of the civil society in the process of the decision making on the citywide importance urban planning projects is proposed to ensure. This will help to balance the interests of developer - state - public.

In conclusion, it is shown that, the possibilities and the need of the versatile application of the territories' urban value in the native urban planning practice should be enlisted. The application of the proposed complex evaluation methodology of the definition of the territory urban value in the planning practice of Yerevan and other cities will lead to the regulation of the urban planning activities and to the formation of the new urban qualities which will meet modern standards. The evaluation results can be used in the permanent monitoring of the urban value of the territory, at all the levels of urban planning and at the university lectures.

