



**Alt\_urban**

**Ալտ\_ուրբան  
քաղաքային  
հետազոտությունների  
պրակ**

**Alt\_u r b a n  
Urban  
Research  
Publication**

urbanlab 

Երևան  
Yerevan  
2 0 2 1

ՀՏԴ 316.334.56:008  
ԳՄԴ 60.5+71  
Ա 346

**Ալտ\_ուրբան: Քաղաքային հետազոտությունների պրակ.** - Եր.:

Ա 346                      urbanlab, 2021.- 288 էջ:

### **Ալտ\_ուրբան քաղաքային հետազոտությունների պրակ**

Քաղաքային հետազոտությունների ժողովածուում Վետեղված հոդվածների հեղինակներն արծարծում են քաղաքային վարգացման, ինչպես նաև քաղաքային ժառանգության պահպանության խնդիրներ, դրանց լուծումները: Հոդվածները հաղթել են «Ալ\_Երևան» ծրագրի շրջանակում 2021 թվականին անցկացված մրցույթում, որը նախաձեռնել ու կապմակերպել են ուրբանլաբը և Երևանի ժառանգության պաշտպանության կոմիտեն:

### **Alt\_urban Urban Research Publication**

The authors of the papers included in the urban research publication explore the problems of the urban planning, as well as the preservation of urban heritage, and some practical recommendations. The papers won the competition held in 2021 within the framework of the Alt\_EVN project, initiated and organized by the urbanlab and Yerevan Heritage Protection Committee.

ՀՏԴ 316.334.56:008

ԳՄԴ 60.5+71

ISBN 978-9939-1-1352-4

CC urbanlab / «ուրբանլաբ» սոցիալ-մշակութային հիմնադրամ, 2021

Սույն ժողովածուի հրատարակումը հնարավոր է դարձել ժողովրդավարության աջակցման եվրոպական կենտրոնի (European Endowment for Democracy-EED) աջակցությամբ, ուրբանլաբի և Երևանի ժառանգության պաշտպանության կոմիտեի համագործակցությամբ:

Publication of this collection was made possible with support of the European Endowment for Democracy-EED in collaboration with the urbanlab and Yerevan Heritage Protection Committee.

Հրապարակման բովանդակությունը, դրա առանձին մասերում արտահայտված տեսակետները հեղինակներին են և, հնարավոր է, որ չհամընկնեն ուրբանլաբի, Երևանի ժառանգության պաշտպանության կոմիտեի կամ ժողովրդավարության աջակցման եվրոպական կենտրոնի (European Endowment for Democracy-EED) տեսակետների և մոտեցումների հետ: Հրապարակման առանձին գլուխներում արտահայտված տեսակետները պատկանում են դրանց հեղինակներին. արտահայտված մտքերի ամբողջական կամ մասնակի օգտագործումը հնարավոր է պատշաճ հղման դեպքում միայն: Այն պետք է ունենա հետևյալ բովանդակությունը՝ հեղինակի անուն, ազգանուն, հոդվածի վերնագիր, «Ալտ\_ուրբան քաղաքային հետազոտությունների պրակ», ուրբանլաբ, Երևան, 2021:

The content of the publication, the opinions expressed in its chapters are those of the authors, and may not necessarily reflect the viewpoints and approaches of urbanlab and/or Yerevan Heritage Protection Committee and/or the European Endowment for Democracy-EED. The viewpoints expressed in the separate chapters of the publication belong to their authors. The full or partial use of the expressed thoughts is possible only with a proper reference. It should have the following content: author's name, surname, title of the chapter/paper, Alt\_urban Research Publication, urbanlab, Yerevan, 2021.

## Բովանդակություն

- 7        Նախաբան. Քաղաքաշինություն Z կամ քաղաքային պլանավորում 1.0**  
Սարիսատ Պետրոսյան
- 31       Տարածական արդարության մասին. մատչելի բնակարանային տնտեսություն և «հակադարձ գետտո»**  
Հեղինե Փիլոսյան
- 57       Շրջարկային ճարտարապետություն**  
Սովսես Տեր Գեորգեան
- 79       Քաղաքաշինական գործունեություն և իրավունք. Գոտևորում և իրավական ռեժիմ**  
Բորիս Զոչարյան
- 101      Շարունակելու համար... Կոնդի մասին. Նամակագրություն**  
Արեգ Ասատրյան, Սևադա Պետրոսյան
- 167      Երևանի քաղաքային հյուսվածքի ձևափոխությունների պատմությունը**  
Աննա Ակտարյան
- 195      Ավտոկայանատեղը, հանրային տրանսպորտը և անձնական պատասխանատվությունը**  
Հայկ Զալիբեկյան
- 219      Քաղաքներում բնակելի շենքերի կառուցապատման գնահատման ալգորիթմ**  
Մեսրոպ Անդրիասյան
- 245      Հանրային մասնավոր Երևան**  
Բեկոր Փափազյան, Շահե Սիմոնյան
- 253      Կանաչ միջանցք՝ Հրավդանի կիրճում**  
Թումո ստեղծարար տեխնոլոգիաների կենտրոն
- 259      Համատիրությունների հիմնախնդիրը՝ որպես բնակարանային ֆոնդի կառավարման և պահպանման արդյունավետության գործոն**  
Հակոբ Մանուկյան, Վիլեն Մնացականյան

## **Content**

- 20 Preface: City Construction Z  
or Urban Planning 1.0**  
Sarhat Petrosyan
- 32 A Case for Spatial Justice:  
Affordable Housing  
and “Reversed Ghettos”**  
Heghine Pilosyan
- 58 Contextual Architecture**  
Movses Der Kevorkian
- 91 Urban Development Activity and Right:  
Zoning and Legal Regime**  
Boris Kocharyan
- 137 To Continue...  
About Kond: Exchange of Letters**  
Areg Asatryan, Sevada Petrossian
- 168 The Layered History of Yerevan:  
Transformations of Urban Tissue**  
Anna Aktaryan
- 196 Parking, Public Transport  
and Personal Responsibility**  
Hayk Zalibekyan
- 220 An Algorithm to Evaluate  
Urban Residential Developments**  
Mesrop Andriasyan
- 246 Public Private Yerevan**  
Pegor Papazian, Shahe Simonian
- 254 Hrazdan Gorge: Green Corridor**  
Tumo Center for Creative Technologies
- 260 Condominiums and Their Challenges:  
Efficiency in the Management  
and Maintenance of Housing Stock**  
Hakob Manukyan, Vilen Mnatsakanyan

# **Նախաբան. Քաղաքաշինություն 2 կամ քաղաքային պլանավորում 1.0**

## **Սարհատ Պետրոսյան**

Ժողովածուի մասնագիտական խմբագիր,  
Ճարտարապետ-քաղաքային պլանավորող, ուրբանալաբի հիմնադիր,  
ՄՊ2 Ճարտարապետական գրասենյակի հիմնադիր տնօրեն

Ալտ\_ուրբան քաղաքային հետապոտությունների պրակի հրատարակմամբ և մեկօրյա համանուն ֆորումի անցկացմամբ մենք նպատակադրել ենք վերբեռնել քաղաքային խնդիրների շուրջ քննարկումները: Սա նախաձեռնել էինք, երբ դեռ չկար պատերազմը, և մենք փորձում էինք ինչ-որ առումով ապրել դեռ 2019 թվականի վերջին և 2020 թվականին թափ հավաքող քաղաքային խնդրահարույց նախաձեռնությունների հորձանուտի վրա: Չնայած պատերազմին ու դրան հաջորդած վարձացումներին, դրանք այսօր առավել քան արդիական են: Երկրում առկա քաղաքական ու կառավարման վակուումը լցնելուն կոչված հենց նման նախաձեռնություններն են ունակ հայաստանցիների ու առհասարակ հայերի համար ապահովելու լավատեսություն ու ներգրավվածություն:

Դեռևս 2000-ական թվականների սկզբից կարծես մեզ հաջողվեց անհատական մասնագիտական ջանքերով ձևավորել հանրային քննարկման միջավայր՝ փորձելով քաղաքի ձևակառուցման շուրջ որոշումներ կայացնելու գործընթացը փակ դռների հետևից բերել հրապարակային դաշտ: Դա չնայած շատերիս մասնագիտական գործունեության գոնե որոշակի փուլերի հաշվին եղավ՝ էականորեն նվազեցնելով որպես նախագծող ճարտարապետներ ինքնադրսևորվելու հնարավորությունը, բայց կարծես թե ունեցավ որոշակի ապդեցություն: Հետագա տարիներն ու սոցիալական մեդիայի ընդլայնվող հնարավորություններն էլ վկայեցին, որ այդ ամենն անարդյունք չէր, և այսօր լայն իմաստով քաղաքային խնդիրների վերաբերյալ մենք ունենք հանրային բավական խիստ վերահսկողություն և պրոակտիվ մասնակցություն: Մեզ հաջողվեց որոշակիորեն «ապաճարտարապետականացնել» քաղաքային խնդիրները. ոչ միայն ոչ մասնագետները սկսեցին բարձրաձայնել նախկինում զուտ մասնագիտական համարված խնդիրները, այլև հարակից գիտակարգերում ավելի հաճախ սկսեցին հանդիպել քաղաքային հարցերով հետապոտությունները:

2010 թվականին Մոսկվա կինոթատրոնի ամառային դահլիճի պահպանության և դրան հաջորդած մի շարք այլ քաղաքային նախաձեռնությունները, մասնավորապես՝ Մաշտոցի պուրակի համար շարժումը, կարծես թե ամրագրեցին հանրության մասնակցության իրավունքը: 2011 թվականին ստեղծվել ուրբանլաբ քաղաքային հետապոստությունների կազմակերպությունը, նրա միջոցով մենք փորձեցինք հետևանքների դեմ պայքարելու փոխարեն ներազդել պատճառների վրա՝ ձևավորելով ոլորտային քաղաքականության օրակարգն ու մատնանշելով լուծումները:

Հետահայաց կարող ենք ամրագրել, որ չնայած օրակարգի մասով գուցե հաջողել ենք, բայց մի քանի դրվագային հաջողությունները չհաշված, գործընթացը հիմնականում տապալվել է: Ցավոք, մեզ այդպես էլ չհաջողվեց շրջել քաղաքային կառավարման, մեր կարծիքով սխալ ընթացքը: Ափսոս, որ 2018-ի քաղաքական փոփոխությունները ևս չունեցան որևէ արդյունք: Ավելին, դրանց արդյունքում շինարարության ընդլայնումը և հատկապես Երևանում բնակելի շենքերի կառուցման գրեթե եռապատկումը՝ նոր մարտահրավերների առջև կանգնեցրին բոլորիս ու առհասարակ քաղաքը: Նույն ժամանակահատվածում նախկին քաղաքային խնդիրների համար պայքարողների կառավարման մարմինների մաս կազմելը ևս կարծես թե չլուծեց խնդիրը. ավելին, արժեզրկվեց հանրային դաշտը՝ անսկզբունքայնությունն արտաքուստ դարձնելով քաղաքային ակտիվության էվոլյուցիայի պարտադիր մաս:

Այնուամենայնիվ, մեր նախաձեռնած վերբեռնման այս փորձը, հույս ունեմ հնարավորություն կընձեռի հասկանալու, թե որտեղ սխալվեցինք: Ինչպես պատահեց, որ քաղաքային խնդիրների համար պայքարող քաղաքացիական շարժումները ձևավորեցին տարբեր ոլորտներին վերաբերող հանրային քաղաքացիական մի ամբողջ օրակարգ, բայց չկարողացան ձևավորել իրենց իսկ օրակարգը՝ որակյալ և արդար քաղաքային միջավայր ունենալու իրավունքը:

Միգուցե քիչ էինք, կամ վերլուծական ներդրումն էր քիչ, կամ միգուցե սխալ էր միայն ակտիվիստներին ապավինելը: Միգուցե: Այս ժողովածուն քաղաքային խնդիրների մասին խոսելու փորձ է, որում մասնագիտական տարբեր ճանապարհներ անցած ու տարբեր գիտելիքներ ունեցող մասնագետները սահմանում են խնդիրներն ու առաջադրում լուծումները:

Այս վերբեռնման ամենահիմնարար առանցքային քայլն, իմ կարծիքով, պետք է լինի քաղաքաշինությունը, կամ ավելի ճիշտ՝ այսուհետ քաղաքային պլանավորման, որպես առանձին գիտակարգի կայացումը, և վերջիվերջո հասկանալը.

## **Քաղաքները պլանավորել, թե՛ շինել...**

Դեռևս 2013 թվականին ուրբանլաբում «Քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի վերլուծության և վարձացման ծրագրի» շրջանակում բարձրացնելով *քաղաքաշինություն* եզրույթի հետ կապված խնդիրները, առա-



ջարկվեց կիրառության մեջ դնել այդ ժամանակ ՀՀ օրենսդրությամբ արդեն ամրագրված *տարածական պլանավորում* (spatial planning) եզրույթը: Հետագա տարիներին այդ եզրույթի կիրառության մեջ դնելու հետ կապված խնդիրներն ու որոշակի դանդաղումը հուշեցին *քաղաքային պլանավորում* (urban planning) եզրույթի նպատակահարմարությունը: Այս և մի շարք այլ եզրույթների կիրառությանը և դրանից առաջացող շփոթին այս տարիներին հրապարակային պեկուցումներում ու հարցազրույցներում անդրադարձել ենք թե՛ ես, թե՛ այլ մասնագետներ:

Այս հրատարակության պատրաստման ամենավաղ փուլում բոլոր հեղինակներին որպես մասնագիտական խմբագիր խնդրել եմ *քաղաքաշինության* փոխարեն օգտագործել հենց *քաղաքային պլանավորում* եզրույթը դասական իմաստով՝ միևնույն ժամանակ առաջարկելով *քաղաքաշինություն* եզրույթն օգտագործել հատկապես խորհրդային կամ առհասարակ անկախության շրջանին նախորդած քաղաքային գործընթացների համար, կամ այն դեպքերում, երբ ցանկանում ենք մատնանշել խորհրդային ժամանակաշրջանի տրամաբանության կիրառումը մեր օրերում, ինչը, ցավոք, հաճախ է պատահում:

Լավ, հարց է առաջանում, թե ո՞րն է խնդիրը, և արդյոք եզրույթն է, որ պետք է «գեղեցկացնի» ոլորտը:

*Քաղաքաշինություն* եզրույթը, որը ենթադրաբար փոխառնված է ռուսերենից, ենթադրում է քաղաքներ շինել կամ կառուցել: Այն հատկապես վերաբերում է խորհրդային, կամ ինչո՞ւ ոչ՝ նախախորհրդային համատեքստին, երբ (խանական կամ ցարական) քաղաքային կենտրոնական իշխանությունն էր պարզացնում քաղաքային ենթակառուցվածքները: Եթե այս գիտակարգի ձևավորման ժամանակաշրջան դիտարկենք 1930-ականները, ապա հաջորդած շրջանում խորհրդային տրամաբանությունը ենթադրում էր մեկ դերատակար պետությունը որպես հողի սեփականատեր, որպես մեկ կենտրոնացված պատվիրատու և որպես միասնական սեփականատեր: Այդ տրամաբանության շրջանակում պետությունն էր հանդիսանում բառի բուն իմաստով քաղաքներ կառուցողը:

Արևմտյան գրականության մեջ այս գիտակարգի համար միշտ օգտագործվել են *բնակավայրերի կամ ավանների պլանավորում* (town planning), *ուրբանիզմ* (urbanism), *քաղաքային պլանավորում* եզրույթները: Դրանք լավագույնս ներկայացնում են ապատ շուկայի պայմաններում տարածության կամ քաղաքների պարզացման գործընթացը, երբ հանրային իշխանությունները հապվադեպ են հանդես գալիս որպես բուն կառուցող և հիմնականում ուղեկշռում են պարզացման ընթացքն ու գծում անթույլատրելի սահմանները՝ «կարմիր գծերը», որոնց շրջանակում և անկանխատեսելի ժամանակային կտրվածքում շատ հաճախ անհատ կառուցապատողը կարող է իրականացնել դրա կառուցապատումը:

Ուստի, *քաղաքաշինություն* եզրույթի փոխարինումը *քաղաքային պլանավորում* եզրույթով հնարավորություն կտա վերաբնակեցնել բնագավառը և փոխելու դրա տրամաբանական ալգորիթմը: Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը *քաղաքաշինություն* եզրույթի կիրառմամբ ենթադրում է երեք հիմնական խոշոր ուղղություններ՝ տարածական պլանավորում, շենքերի նախագծում և կառուցում, ինչպես նաև դրանց շահագործում: Այս լայն հասկացությունը եթե տեղավորվել է խորհրդային մեկ կենտրոնից ղեկավարվող համակարգում, ապա ապատ շուկայական կամ եթե կուլեք՝ ապատական-ժողովրդավարական հանրային կառավարման համակարգում դառնում է անհասկանալի, ավելին՝ ժամանակավրեպ: Քաղաքային կամ տարածական պլանավորումը թույլ է տալիս քաղաքականության մշակման մակարդակով ծրագրավորել ու կառավարել տարածական գործընթացներն ու վարգացումները: Ուստի, ուղղակի իմաստով որպես գիտակարգ կարելի է դիտարկել *քաղաքային պլանավորումը* քաղաքային տարածքներում և քաղաքային միավորների համար, ավելի լայն ընդգրկման տարածքներում՝ *տարածքային պլանավորում* (regional/territorial planning), իսկ միասին՝ *տարածական պլանավորում*:

Մի քանի այլ եզրույթների վերաբերյալ անդրադարձներ դեռ կլինեն, բայց սկզբում փորձենք պարզել, թե ինչ ենք հասկանում *քաղաքային պլանավորում* ասելով, քանի որ խորհրդային ժառանգության ու հետխորհրդային իրողությունների պայմաններում կարծես թե ունենք այլ շարժիչով (տվյալ դեպքում սովետական) մեքենա, որն արտաքուստ կարծես թե այլ (համապատասխանաբար՝ արտասահմանյան) մեքենա է:

## **Ինչպես պլանավորել**

Տարածության կազմակերպման կենտրոնացված համակարգը ենթադրում էր նաև ուղղահայաց «պլանավորում», ուստի տարբեր մակարդակներում տարածական ռազմավարական փաստաթղթերի համակարգը ողջ երկրի տարածքի համար՝ մշակվող տարաբնակեցման ուրվագծերից մինչև թաղամասի համար նախատեսված մանրամասն հատակագծման նախագծերը, ենթադրում էր ուղիղ «տոտալիտար» իրականացում: Սակայն ապատ շուկայական պայմաններում բոլոր տեսակի տարածական փաստաթղթերն ունեն ռազմավարական բնույթ, և միայն ստորին մակարդակում գտնվող փաստաթուղթն է, որ կարող է ունենալ իրավական կարգավիճակ, քանի որ դրան վերաբերող կարգավորումներն ունեն գույքային իրավունքի սահմանափակումներ: Հենց այդ կարգավորումներն են ձևավորում տարբեր տեսակի միջամտությունների, մասնավորապես՝ շինարարական թույլտվությունների շրջանակն ու «կարմիր գծերը»:

Այսպիսով, ստորև բերված աղյուսակում առաջարկվում է վերանայել տարածական պլանավորման փաստաթղթերի համակարգի հիերարխիկ կառուցվածքը՝ հատկապես կարևորելով *ուրվագիծ*, *նախագիծ* և *հատակագիծ* եզրույթների գործածությունը տարբեր տեսակի փաստաթղթերի համար:

Այս աղյուսակը նպատակ ունի նախնառաջ վերաբժնորելու և նորովի ներկայացնելու այս պահին չրջանառության մեջ եղած գոտևորման նախագծերը՝ դրանք դիտարկելով որպես կառուցապատման գոտևորման հատակագիծ: Միայն այդ փաստաթղթի անվան մեջ հատակագծի կիրառումը նպատակ ունի շեշտադրելու դրա կարևորությունը և այն դիտարկելու որպես քաղաքային պլանավորման ամենաառանցքային և կենսական փաստաթուղթ:

Մակարդակներ	Խորհրդային	Հետխորհրդային	Առաջարկվող (այլ ընտրանքային)
Ազգային / ողջ երկրի տարածքի համար	Գոյություն չի ունեցել	Տարաբնակեցման կամ տարածքային կազմակերպման գլխավոր նախագիծ	Ազգային պլանավորման ուրվագիծ
Տարածքային / ռեգիոնալ / մարզային	Շրջանային հատակագիծ	Մարզերի (տարածքային/ ռեգիոնալ մակարդակ), կամ մեկից ավելի համայնքների տարածքներ ընդգրկող տարածքային հատակագծման նախագծեր	Տարածքային պլանավորման նախագիծ
Մեկից ավելի համայնքներ ընդգրկող տարածքներ	Գոյություն չի ունեցել	Միկրոռեգիոնալ տարածքային հատակագծման նախագծեր	Բացառել և ներառել տարածքային պլանավորման նախագծերի կազմում:
Համայնքային / բնակավայր	Գլխավոր հատակագիծ	Գլխավոր հատակագիծ	Քաղաքային վարդաքման գլխավոր նախագիծ
Համայնքային / բնակավայր	Մանրամասն հատակագծման նախագիծ	Գոտևորման նախագիծ	Կառուցապատման գոտևորման հատակագիծ
Համայնքային / բնակավայր	Պատմամշակութային հիմնավորման նախագծեր	Պատմամշակութային հիմնավորման նախագծեր	Ներառել տարածքային պլանավորման կամ քաղաքային վարդաքման գլխավոր նախագծերի կազմում և պարտադիր մաս համարել կառուցապատման գոտևորման հատակագծերում:
Առանձին վարչատարածքային միավորների կամ դրանց խմբերի համար	Գոյություն չի ունեցել:	Այլ համակարգերի տարածքային կազմակերպման և ենթակառուցվածքների տեղաբաշխման նախագծեր	Որպես առանձին տարածքների վարդաքման ուրվագծեր ներառել տարածքային պլանավորման կամ քաղաքային վարդաքման գլխավոր նախագծերի կազմում, որից բխում է գոտևորման հատակագիծը:

Պարզ ներկայացնելու համար անհրաժեշտ է վերանայել ներկայիս այն կարգավորումը, որ համայնքը կամ բնակավայրը նախ և առաջ պետք է մշակեն գլխավոր հատակագիծ և միայն ըստ անհրաժեշտության մշակեն գոտևորման նախագիծ նոր վարգացող կառուցապատվող տարածքների համար: Այն, ինչպես երևում է աղյուսակից, փոխարինել է մանրամասն հատակագծման նախագծին (խորհրդային տարիներին կոչվում էր ՊՃՊ), որը չէր ենթադրում կոնկրետ այդ նախագծի պատվիրատուի կողմից չիրականացվող կառուցապատում: Այդ նախագծով ենթադրվում է կապել շենքերը տարածությանն ու բարեկարգել դրանք: Դա, ինչպես ենթադրվում էր «one-man show քաղաքաշինության» շրջանակում, միգուցե իրատեսական էր: Բայց ինչպես արդեն նշվեց, այժմ արդեն մենք խնդիր ունենք ապահովելու կառուցապատման գոտևորումն անկախ այն բանից, թե ո՞վ և ե՞րբ է նախատեսում իրականացնել կառուցապատումը:

Այստեղ կարող է նորից առաջանալ հարցը՝ արդյոք նախագծի անո՞ւնն է, որ պետք է «գեղեցկացնի» մեր քաղաքները:

Պատասխանը միանշանակ է՝ այո: Պետք է հաշվի առնել, որ ներկայիս տարածական պլանավորման մասնագետները, որոնք, դժբախտաբար, երբեմն պակաս ձկուն են ավագ սերնդի մի շարք գործընկերներից, սերվել և կրթվել են խորհրդային տարիների քաղաքային պլանավորման կամ այդ դեպքում, բառիս բուն իմաստով՝ քաղաքաշինության ավանդույթներով: Նրանք պետք է գիտակցեն ժամանակի հրամայական հանդիսացող և նույնիսկ ինչ-որ տեղ ուշացած նոր տիպի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի անհրաժեշտությունն ու ընկալեն դրանց տրամաբանությունը: Դրանք պետք է դադարեն զուտ քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթուղթ լինելուց և պետք է վերածվեն իրավական փաստաթղթի՝ հիմքում ունենալով տարածության վարգացման և օգտագործման ծրագրումը: Այն, վերջին հաշվով, ուղղակի ազդեցություն ունի մարդու հիմնարար իրավունք հանդիսացող սեփականության իրավունքի վրա՝ սահմանելով «կարմիր գծերը»:

Նախկինում առիթներ ունեցել եմ պնդելու, որ վերոնշյալ «կարմիր գծերը» հանդիսանում են տվյալ հողամասի կամ առհասարակ անշարժ գույքի իրավունքների կամ ավելի ճիշտ՝ սահմանափակումների, մի մասը: Վերցնենք որևէ քաղաքի նույն գոտու 600-ական քմ մակերես ունեցող երկու հողամասեր, որոնցից մեկի վրա կարելի է կառուցել առավելագույնը 3 հարկ, իսկ մյուսի դեպքում թույլատրվում է կառուցել մինչև 7 հարկ. ուրեմն 600-ական քմ մակերես ունեցող այդ երկու հողամասերը կարող են ունենալ բոլորովին տարբեր շուկայական արժեքներ:

Հաշվի առնելով կամ ավելի ճիշտ ենթադրելով, որ քաղաքային իշխանությունները պլանավորման ընթացքում դժվարությամբ են կարողանում մատնանշել վարգացումների ճիշտ ընթացքը, տարբեր ժամանակաշրջաններում տարբեր լուծումներ են նախանշվել: Գոտևորման (կամ zoning-ի) ինստիտու-

տը ենթադրում է քաղաքային տարածքի բաշխումը կառուցապատման կարգավորման գոտիների՝ համաձայն թույլատրելի օգտագործման կամ ավելի ճիշտ՝ կառուցապատման ձևերի. օրինակ՝ գործառույթ (function), կառուցապատման խտություն, կառուցապատման բարձրություն, փողոցից հետևելու (set back) կամ կարմիր գիծ և այլն: Ժամանակի ընթացքում առհասարակ գոտևորման կամ zoning-ի վերաբերյալ վերապահումները տարբեր երկրներում ավելի ու ավելի են շատանում: Հաճախ կարգավորումները ենթադրում են, որ ինչ-ինչ դեպքերում և կոնկրետ հանգամանքների պարագայում հնարավոր է բավական բարդացված, ժողովրդավարական երկրներում հաճախ նաև՝ տեղական մակարդակով քաղաքականացված գործընթացներով, վերանայել առկա կարգավորումները: Դա ոչ միայն բերում է գոտևորման ինստիտուտի արժեքկման, այլև վատնում է հանրային բարիք ստեղծելու տեղական ներուժն ու ժամանակը, կրքեր բորբոքում:

Սակայն՝ անկախ այն բանից, թե ինչպես ենք վերաբերվում գոտևորման ինստիտուտին, և ինչ քննարկումներ կան միջազգային ու տեղական հարթակներում, մասնագիտական շրջանակները ազատ շուկայի պայմաններում դեռ չեն գտել քաղաքային պլանավորման մեկ այլ ավելի լավ միջավայր ինչպիսին ժողովրդավարության դեպքում է<sup>1</sup>:

Այս համատեքստում, կարծում եմ, կարևոր է ֆիքսել «կարմիր գծերի» սահմաններն ու, հետևաբար՝ բովանդակությունը: Օրինակ, ինչպես պետք է կանոնակարգվի որևէ փողոցի, տվյալ դեպքում՝ Երևանի Սարյան, Թումանյան, Պուշկին փողոցների հատման հատվածում մայթեզի սրճարանների կառուցապատումը: Այսօր դրանցից մի քանիսն ունեն սեղաններ միայն շենքին հարող հատվածում և չունեն՝ փողոցի երթևեկելի հատվածին հարող մասում: Կամ դրանցից մի քանիսը բավկաթոռներ են տեղադրել առանց այն էլ նեղ մայթին, իսկ կան դեպքեր, որ մայթին պահպանվել է ծառերի համար նախատեսված կանաչ գոտին, դրված են բավկաթոռով սեղան, շենքին հարակից բավոց և սեղան, իսկ վերջում՝ մնացորդային մայթ, որպեսզի հետիոտնը անցնի: Արդյոք մենք սա դիտարկում ենք որպես քաղաքային պլանավորման փաստաթղթի շրջանակում կարգավորվող նորմ, թե՞ դա թողնում ենք քաղաքային իշխանությունների ներկայացուցիչների հայեցողությանը՝ սոցիալական արդարության, գեղագիտական ու կոռուպցիոն ռիսկերով հանդերձ:

Այս խնդրի լուծման և հատկապես Հայաստանում այս ինստիտուտի կայացման համար մի քանի անգամ արդեն առաջարկել եմ, որ քաղաքային կառուցապատման կարգավորման թույլատրելի հիմնական գործիքների փոխարեն

---

1 «Չարի և մեղքի այս աշխարհում կառավարման տարբեր ձևեր են փորձվել ու դեռ էլի կփորձվեն: Որևէ մեկը պատրանքներ չունի, թե ժողովրդավարությունը կատարյալն է կամ ամենափմաստունը: Հարկավ, ասված է, որ ժողովրդավարությունը կառավարման վատթարագույն ձևն է՝ եթե բացառում ենք մյուս բոլոր այն ձևերը, որոնք ժամանակ առ ժամանակ փորձվել են»։ Ուիլսոն Ս. Չերչիլ, Նոյեմբերի 11, 1947թ.:

նշվի անթույլատրելիների շրջանակը: Առաջին հայացքից այս չնչին փոփոխությունը հնարավորություն կտա էականորեն երկարաձգելու այդ կարգավորման արտացոլում հանդիսացող փաստաթղթի ժամկետն ու այն կդարձնի ավելի ճկուն: Վերջիվերջո, պետք է ընդունենք, որ քաղաքային պլանավորումը ոչ թե հնարավոր կարգացումների նախասնունն է՝ այլ անթույլատրելի կարգացումների կանխատեսումը: Այն գիտակարգը, որը բացահայտում է տարածության ներումը, կոչվում է քաղաքային նախագծում կամ քաղաքային միջավայրի ձևավորում (անգլերեն՝ urban design):

Առաջին հարցը, որը կարող է առաջանալ լավ, իսկ ինչպե՞ս ենք կարողանալու, այսպես ասած՝ մեկ շնչով մշակել նման փաստաթուղթ մի իրականությունում, որում երբևէ նման փաստաթուղթ չի եղել: Ամենակին չեմ կարծում, որ մենք կարողանալու ենք միանգամից կարգավորել քաղաքային տարածության կազմակերպման բոլոր բաղադրիչները, բայց պետք է ընդունենք, որ այս գործընթացը պետք է սկսել և պետք է փուլ առ փուլ ձևավորել նման փաստաթղթերը: Իսկ թե ովքեր պետք է մշակեն դրանք, առաջարկում եմ պարզապես ընթերցել այս հրատարակության հեղինակների տեքստերը:

## **Պլանավորելով պահպանությունը**

Արդեն քննարկված աղյուսակում նկատում ենք նաև Պատմամշակութային հիմնավորման նախագծերի դերի վերաբերումը: Այն՝ իր բնույթով լինելով անհասկանալի և լինելով վերականգող ճարտարապետների «մենաշնորհը», ունի շփոթեցնող կարգավիճակ: Չնայած այն փաստին, որ պատմության և մշակույթի հուշարձանների պահպանական գոտիները ցանկացած տարածական պլանավորման փաստաթղթի մաս են, սակայն դրանք կարող են մշակվել առանձին: Անհրաժեշտություն է դրանք դարձնել գրեթե բոլոր փաստաթղթերի մաս և պարտադիր՝ կառուցապատման գոտւորման հատակագծերում:

Առհասարակ, վերանայման կարիք ունեն նաև *պատմության և մշակույթի, պատմաճարտարապետական, ճարտարապետական հուշարձաններ* եզրույթները: Միջազգային գրեթե բոլոր փաստաթղթերում դրանք արդեն դիտարկվում են լայն *ժառանգություն* համատեքստում: Հիշեցնենք Հայաստանի Հանրապետության գործող օրենսդրությամբ դրանք անվանվում են *պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձաններ*, որում ամրագրված է նաև *պատմական միջավայր* հասկացությունը:

Այս միջավայրերի պահպանության խնդիրներն ու հատկապես դրանց պաշտպան պահպանության համար անհրաժեշտ սահմանափակումները ներկա օրենսդրությամբ կարգավորվում են պահպանական գոտիների համակարգի շրջանակում, որն իրենից ներկայացում է բուն միջավայրի տարածքը՝ պահպանության գոտին, կառուցապատման կարգավորման գոտին և կենսապատկերի (լանդշաֆտի) պահպանության գոտին: Հատկապես վերջին երկուսի և առհասարակ պահպանական գոտիների վերաբերյալ առկա չեն

օրենսդրական և մեթոդաբանական լուծումներ, և հատուկենտ մշակված փաստաթղթերում նշված գոտիների ձևավորումը ձեռք չի բերել հստակ տրամաբանություն ու ալգորիթմ: Այդ նպատակով մշակված գրեթե բոլոր տարածական պլանավորման փաստաթղթերում հանդիպում է միայն առաջին ամենադյուրին եկրոյթը՝ *պահպանության գոտին*:

Այս մասով հատկապես հրատապ անհրաժեշտություն է պահպանական գոտիների համակարգի ինտեգրումը կառուցապատման գոտևորման հատակագծերում, այլ կարգավորումներում և այն հնարավորինս հստակեցնելը: Այսօր, օրինակ, պատմության և մշակույթի հուշարձանի կարգավիճակ ունեցող կառույցներում համատարած կերպով փոփոխվող դռներն ու պատուհանները, ձակատներին կախվող օդորակիչներն ու ցուցանակները կարծես թե դուրս են մնում քաղաքային պլանավորման գործընթացից: Իսկ պահպանվող կառույցների (օրենքով պատմության և մշակույթի հուշարձանների) փոփոխման թույլտվությունները տրվում են սուբյեկտիվ վարչարարական տրամաբանությամբ ձևավորված ինչ-ինչ հանձնաժողովներում, որոնց թե՛ կապը, թե՛ աշխատակարգը, թե՛ առհասարակ որոշումների ընդունման մեթոդաբանությունն անհայտ են: Եթե միջնադարյան կառույցների, մասնավորապես՝ հոգևոր կառույցների դեպքում կարծես թե առկա է մասնագիտական փոխըմբռնում (չնայած այստեղ էլ են լինում շատ վիճելի միջամտություններ), ապա ուշ միջնադարի և նոր շրջանի դեպքում առհասարակ չկա համընդհանուր ընդունելի շրջանակ: Արդյունքը կարելի է նկատել ամենուրեք:

Դեռ ավելին, բավական երկար անվանում ունեցող ՀՀ օրենքը պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին կարծես թե խոսում է պատմական միջավայրերի պահպանության մասին: Սակայն թե՛ օրենքի բուն տեքստում, թե՛ դրանից բխող իրավական ակտերում, թե՛ հուշարձանի կարգավիճակը հավաստող պետական ցանկերում գրեթե բացակայում են պահպանվող պատմական միջավայրերը: Չնայած այն փաստին, որ ցանկերում առկա են մի քանի ամբողջական պահպանվող պատմական միջավայրեր, սակայն օրենսդրության եպակի (singular) հուշարձանային պահպանության բնույթը գրեթե պրոյացնում է դրա արդյունավետությունը: Մեկ օրինակ՝ 2004 թվականից ի վեր Արմավյան փողոցը պահպանվում է որպես մեկ ամբողջական պատմական միջավայր: Կարծում եմ այստեղ ամեն ինչ դառնում է պարզ...

## **Է՛լ ավելի լավ ճարտարապետներ**

Խոսելով հանձնաժողովների միջոցով քաղաքային խնդիրները լուծելու մասին, հատկապես անհրաժեշտ է կարևորել կառուցապատումը այս ձևով կարգավորելու անընդունելիությունը: Հայաստանի գրեթե բոլոր քաղաքները դեռևս խորհրդային տարիներին ունեցել են քաղաքաշինական խորհուրդներ, որոնց միջոցով խորհրդակցական տրամաբանությամբ հավանության են արժանացել տարատեսակ քաղաքային միջամտությունները: Հատկապես

Երևանի դեպքում դրա ձևավորման տրամաբանությունը, որոշումների ընդունման խորհրդատվական բնույթը, քննարկվող նախագծերի ընտրության տրամաբանությունն ու չափորոշիչները միշտ եղել են հանրային և մասնագիտական քննարկումների ու քննադատության առարկա: Եթե հաշվի առնենք մասնագիտական նեղ շրջանակը, որը տարիներ շարունակ ունեցած փորձի կամ այլ պատճառով ձևավորել են այդ խորհուրդները՝ դրանցում ընդգրկված հեղինակներին հաճախ դարձնելով «ավելի լավ ճարտարապետներ», ստեղծել էին փակ շրջան: Դրա պատճառով, նաև այս տարիների ընթացքում մասնագիտական շրջանակում չի ձևավորվել պահանջ՝ վերանայելու առիասարակ կառուցապատման չափորոշիչներն ու թույլատրելի կառուցակարգերի պլգորիթմը: Գրեթե բոլորը և հատկապես «ավելի լավ ճարտարապետներ» դարձածները գոհ էին և երջանիկ:

Մոտ մեկ տասնամյակ առաջ ինքս հակված էի այն մտքին, որ դա սերնդային խնդիր է, և որ նոր սերնդի ճարտարապետները չեն մտնելու այդ «շրջանի» մեջ: Ցավոք, վերջին տարիներին Երևանում երկու անգամ ձևավորված, այսպես կոչված՝ քաղաքաշինական խորհուրդները, որոնց կազմում գրեթե բոլորը անկախության սերնդի ճարտարապետներ են, շարունակեց նույն արատավոր շրջանը: Այսօր էլ պարզ ու հասկանալի չեն, թե ինչ տրամաբանությամբ են ձևավորվում այդ խորհուրդները, ինչ չափորոշիչներով են դրական կամ բացասական դիրքորոշում հայտնում որևէ լուծման վերաբերյալ, և ի վերջո, ինչ իրավական հենքի վրա են դրանք աշխատում: Այստեղ կարելի է նույնպես խոսել պատվերների ստացման և բաշխման գործում ավելի շահավետ դերում հայտնվելու ու նոր «ավելի լավ ճարտարապետների» շրջանակի մասին:

Բազմիցս առիթ եմ ունեցել բարձրաձայնելու գլխավոր ճարտարապետի ինստիտուտի, նախագծման թույլտվության (ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի կամ հանրահայտ АПЗ-ների), ինչպես նաև նախագծողների արտոնագրման ու լիցենզավորման սկզբունքային տարբերությունների մասին:

Ուստի, այս մասով միայն պետք է արձանագրել, որ գլխավոր ճարտարապետի ինստիտուտի վերացման<sup>2</sup> ջատագով եմ եղել 2011 թվականից, և միայն նախորդ տարի հնարավոր դարձավ ապատվել այդ անհասկանալի «ավելի լավ ճարտարապետների մեջ ամենալավ ճարտարապետ» հասկացությունից: Սակայն դրանից ոչ Երևան քաղաքը շահեց, ոչ էլ «սովորական մահկանացու ճարտարապետները»: Ավելին, քաղաքային իշխանությունների համար հաճախ հպարտության առարկա դարձած շինարարական թույլտվությունների աճը կարծես թե գոժում է ապագայում սպասվող քաղաքային կոլապսը:

---

2 «Գլխավոր ճարտարապետի ինստիտուտը ծծաղելի է», հարցազրույց, <https://www.aravot.am/2011/06/02/333477/>



2015 թվականին, այդ ժամանակ ամենաակտիվ վարձացող քաղաքներից մեկի՝ Դիլիջանի կառուցապատման կարգավորման համար ընդունվեց «Հայաստանի Հանրապետության Տավուշի մարզի Դիլիջան համայնքի և հարակից տարածքների վարձացման և ներդրումների խրախուսման մասին» օրենքը, որով քաղաքաշինական գործունեության կարգավորման համար առաջ քաշվեց մեծ մասամբ ներդրողներից բաղկացած խորհուրդ ստեղծելու գաղափարը: Ինը հոգանոց խորհուրդը, որից 5-ը ներդրողների ներկայացուցիչներ են, 1-ը՝ ավագանու, և 3-ը՝ ճարտարապետության բնագավառում փորձ ունեցող Դիլիջանի բնակիչներ, փոխարինելու եկավ տարածական պլանավորման փաստաթղթերին, որոնք ի դեպ առկա էին, իսկ համայնքի գործառույթները վերապահեց մեկ այլ մարմնի, որում համայնքը փոքրամասնությունն է: 2021 թվականին ներդրումային մեկ այլ նախաձեռնություն եղավ, այս անգամ՝ Արագածոտնի մարզում: «Մայլեռ» լեռնային հանգստավայրի կառուցման ներդրումային ծրագրի շրջանակում ներդրողները Դիլիջանի օրինակով ցանկացան «ձևավորել միասնական տեսլական, ինչպես նաև գլխավոր հատակագծի և մեկ գաղափարախոսության շուրջ իրականացվող քաղաքաշինական նախագծերի պարագայում քաղաքի առավել ամբողջական տեսքը»<sup>3</sup>: Փաստորեն, քաղաքային պլանավորման ինստիտուցիոնալ գործիքներին նորից եկան փոխարինելու վարչական, անհատական սուբյեկտիվ որոշումների ընդունման գործընթացները:

Հողային քաղաքականության գործիքակազմի մասով նույն պատկերն ունենք տարածական պլանավորման մեխանիզմներն օրենքներ տեղափոխելիս: Վկան ՀՀ Հողային օրենսգրքով և կառավարության որոշմամբ ստեղծված միջգերատեսչական մի քանի հանձնաժողովներ, ինչպես նաև հողերի նպատակային նշանակությունների շփոթը, Հողային օրենսգրքի «տարօրինակ 60-րդ հոդվածը» և բավմաթիվ այլ լուծումներ, որոնք իրենց վրա են «վերցնում» տարածական պլանավորման փաստաթղթի գործառույթները:

Ճարտարապետների արտոնագրման ինստիտուտը ևս կարևոր ձեռքբերում էմ համարում: Չնայած պետական համակարգին մերձ կամ դրա մաս կապմող ճարտարապետների ու հարակից մասնագետների համառ դիմադրությանը, մեր ճարտարապետական հանրությանը հաջողվեց բռնել ինքնակարգավորման բարդ ճանապարհը և հաստատական լինել այդտեղ: Հատկապես կարևորագույն բարեփոխում էր ճարտարապետ-քաղաքաշինարարի և վերականգնող ճարտարապետի առանձնացված արտոնագրերի ներմուծումը, որը կարելի է համարել ճարտարապետական հանրույթի վերջին տարիների ամենակարևոր ձեռքբերումը՝ ի հեճուկս «չինովնիկ ճարտարապետների»:

Հաջորդ քայլը պետք է լինի քաղաքային պլանավորողներ պատրաստող

---

3 «Արագածոտնի մարզում «Մայլեռ» լեռնային հանգստավայրի կառուցման ներդրումային ծրագիր», [https://www.e-draft.am/files/project\\_file/1/16201109871911.pdf](https://www.e-draft.am/files/project_file/1/16201109871911.pdf)

կրթական մոդուլների մշակումը, ինչը հնարավորություն կտա ձևավորելու մասնագիտական անհրաժեշտ շրջանակը:

Բնականաբար, քաղաքային պլանավորման արդի խնդիրների վերաբերյալ խոսելիս անհրաժեշտ է ֆիքսել կայուն վարձացման սկզբունքների կիրառման, խելացի պլանավորման ու կառավարման համար անհրաժեշտ տարածական տվյալների անհրաժեշտության ու առհասարակ մասնակցայնության կարևորությունը: Այս արդեն դասագրքային խնդիրներին բավմիջ տարբեր ձևաչափերով անդրադարձել ենք, և այս հրատարակությունում դրանք կարծես թե դիտարկվել են որպես պարտադիր, ինչ-որ իմաստով ինքնին ենթադրվող կետեր: Հատկապես տարածական տվյալների հիման վրա ներառական (մասնակցային) պլանավորման համար գործիքակազմի կայացումն այսօր պետք է լինի հանրային կառավարման հիմնարար խնդիրներից մեկը: Փաստերի հիման վրա ու ներառական տրամաբանությամբ որոշումների ընդունումը (իմա՝ կառավարումը) *դեկլարատիվ*, կուլեք՝ *ամբոխահաճո* հայտարարությունից բացի, պետք է դառնա տարբեր ոլորտային քաղաքականությունների բաղադրիչ, և դրա համար պետք է նախատեսվեն ռեսուրսներ՝ ըստ արժանվույն տալով ինստիտուցիոնալ լուծումներ: Տարածական պլանավորման, կամ կուլեք, ավելի լայն առումով՝ հողային քաղաքականության այս երկու հիմնարար բաղադրիչները, որոնք իրար են կապում տնտեսական ու կայուն վարձացումները, ամենօրյա ռեժիմով կորսված հնարավորությունների փունջ են՝ ապագա մաշեցնող երևույթներ:

Տարածական հավաստի տվյալ, բավմագիտակարգ մոտեցում, բարձր ներառականություն ու թափանցիկություն. առանց այս ամենի, վերը նշված գործիքակազմն անիմաստ է: Իսկ դրա համար կա թե՛ տեղական, թե՛ միջազգային հաջողված փորձ, որի կիրառումը երկարաժամկետ կտրվածքով այլընտրանք չունի:

Այս համատեքստում կարևոր է նաև դասեր քաղել անկախության շրջանի մի քանի քաղաքների փորձից. մասնավորապես, Երևանի վայրագ, Ծաղկաձորի ագահ, Դիլիջանի՝ ոչ խելամիտ ու Գյումրիի՝ վտանգներ ունեցող վարձացումները կարիք ունեն խորը, բավմակողմանի և օբյեկտիվ վերլուծության: Դրանցում քաղաքային պլանավորման իսպառ բացակայությունն, ինչ խոսք, ցայտուն է, սակայն կա մեկ այլ մոտեցում. դրանցից յուրաքանչյուրն իր տարբեր աստիճանի ներառականության ու առաջնահերթությունների շնորհիվ ունեցել է տարբեր դրսևորումներ:

Այդպես կարող ենք փաստել, որ մեր հանրային կառավարման ողջ տրամաբանության մեջ տարածական պլանավորման գործիքակազմի թույլ դիրքերի ու դրա դերը չհասկանալու արդյունքում տրամաբանական ցանկություն է առաջացել ինչ-որ տեղ անտրամաբանական տարբեր լուծումներով փորձել կարգավորել տարածական գործառույթներ:

Հենց այս պատճառով էլ՝ հույս ունենալով, որ հնարավոր է ձեռքբել քաղաքային խնդիրների այս արատավոր շղթան, որով նախագծող ճարտարապետների մի քանի սերունդներ հանդիսացել են թե՛ ճարտարապետ, թե՛ քաղաքաշինարար, թե՛ (ոչ վաղ անցյալում) ժառանգության վերականգնող, փորձելու ենք բնագավառը վերաբնորոշելով դարձնել ավելի բաց, բազմազիտակարգ և ինտեգրված: Դա պետք է նպաստի բնագավառի, պայմանականորեն ասած՝ «ապաճարտարապետականացմանը», և պետք է լուծի մեր քաղաքների ու առհասարակ երկրի առջև ծառացած խնդիրները:

Լիահույս եմ, որ այս հրատարակությունը նոր խոսք կասի քաղաքային հետազոտությունների ու կառավարման տարբեր դրսևորումների վերաբերյալ:

# **Preface. City Construction Z or Urban Planning 1.0**

**Sarhat Petrosyan**

Professional Editor of the Publication, Architect-Urban Planner,  
Founder of urbanlab, Founding Director of SP2 | Design & Planning

With the “Alt\_urban” research publication and the homonymous one-day forum we set out to “reboot” the discussions on urban issues. The initiative was conceived prior to the 44-day war and was our attempt to somehow sway the whirlpool of questionable urban decisions that was already gaining momentum in late 2019 and throughout 2020. Despite the recent war and the events that followed, now this initiative is as timely and relevant as ever. For it is this kind of initiatives – called to fill in the void in our domestic politics and governance – that enable Armenians both at home and worldwide to have a sense of engagement and positivity.

As early as in the beginning of 2000s, relying exclusively on our individual professional efforts, we seem to have managed to create an environment fostering public discussion around urban decision-making, in an attempt to bring these processes out from behind the closed doors and onto the public arena. Although these efforts came at the expense of at least some of the episodes making up our professional paths – depriving us of opportunities to fully tap into our potential as practicing architects – it is gratifying to see that it did have an impact. The years that followed, marked by the increasing possibilities brought about by social media, demonstrated that our work was not in vain; we have collectively gained strict public control over and pro-active participation in issues broadly defined as urban. We managed to somewhat “de-architecturalize” urban issues: a process wherein not only non-experts began to voice the issues traditionally seen as purely professional, but we are also witnessing an increasing number of scientific research on urban issues from adjacent disciplines.

Several urban initiatives following the 2010 campaign to save the Open-air Hall of Moscow Cinema, followed by the one for Mashtots Park, seem to have affirmed the public's right to participation. When creating the urban research organization urbanlab, one of our objectives was to promote a shift from the palliative approach

of fighting against the consequences to one of addressing the root causes by forming the policy agenda and pointing at the solutions.

In retrospect, although we have had significant success where the agenda is concerned, reviewing the overall developments – with the exception of a handful of accomplishments – the process as a whole failed. Unfortunately, we have not been able to reverse the course of action adopted by the city authorities – which we believe is the wrong one. It is regrettable to see that the promising political events of 2018 did not bring about any significant changes for the better either. Moreover, these boosted the intensity of construction – particularly echoed in the nearly tripled development of residential buildings in the capital – which has posed new challenges for us and the city as a whole. The situation was not helped even by the fact that the opponents previously fighting from outside were in the government apparatus at that time. Far from it, the public sphere was devalued, thus making it appear as though unscrupulousness was integral to civic engagement.

Nevertheless, this attempt at reboot we call “Alt\_urban” will hopefully bring us that much closer to understanding where exactly we went wrong. How come civic engagement movements fighting for urban issues developed a complete civic agenda addressing an array of spheres, yet failed to articulate their own agenda – the right to a fair and liveable urban environment.

Was it that there were too little of us? Or, could it be, that the analytical potential was lacking? Or, perhaps, it was wrong of us to place all our hope on the activists alone? Could be. The collection of articles presented in this publication, is our attempt to initiate conversations on urban issues – wherein professionals with expertise from different backgrounds define the problems and offer the solutions.

The cornerstone of this reboot, in my opinion, is recognizing urban planning as a standalone discipline and disentangling it from *construction*, so as to finally decide:

### **Do we plan cities or just construct them?...**

Back in 2013, while working on a project titled “Project on Analysis and Development of the Urban Planning Documentation System” we at urbanlab raised the issues associated with the term *city construction* (the literal equivalent of the Armenian *քաղաքաշինություն* [*k'aghak'ashinut'yun*], *sometimes translated as urban development, which is incorrect*). The result was the suggestion to replace it with the term *spatial planning* (*տարածական պլանավորում*) that was already in the legislation of the Republic of Armenia. However, in the ensuing years, this term too proved to be problematic and was slow in adoption, which prompted us to turn to the term equivalent to *urban planning* (*քաղաքային պլանավորում*). The confusion around the inconsistent use of this and other terms is a subject that I

and many of my colleagues have since discussed in public discourse and interviews.

At the very outset of this publication, in my capacity as the professional editor, I asked all the authors to use the term *urban planning* in its traditional sense when referring to *city construction*. Whereas the latter – *city construction* – should be used in reference to the corresponding urban processes that took place during the Soviet period or, more broadly, prior to independence; alternatively, it can also imply the present-day instances where the Soviet way of doing things is the one, which unfortunately is often the case.

At this point, the question is – where is the problem exactly? And is it the correct use of the term that is going to make it or break it?

The wording of the Armenian term քաղաքաշինություն – most likely borrowed from the Russian *градостроительство* [gradostroitel'stvo] which also has the same literal translation as *city construction* – evokes the act of constructing, building. It particularly pertains to the Soviet – and quite appropriately pre-Soviet – context wherein the central city authority (either tsarist, or khanates) was entitled to develop the urban infrastructure. Assuming the 1930s were the infancy period of this discipline, the guiding Soviet paradigm of the ensuing period presupposed just one actor – the state – as the sole landlord, the only client, and the exclusive joint property owner. This kind of reasoning does, in fact, imply that the state was the builder of the cities – in the true sense of the word.

In the Western world, this discipline has consistently been referred to as *town planning*, *urbanism*, *urban planning*. All these terms accurately reflect the process of spatial and urban planning in a free market system – where public authorities are rarely the ones *constructing*, but rather outline the roadmap for the development and mark the “red lines” within which the, more often than not, private developer carries out the construction.

In this way, substituting the term *city construction* with *urban planning* will provide the climate to re-value the industry and re-write its guiding algorithm. Turning to the legislation of the Republic of Armenia, the term *city construction* encapsulates three generalized areas: spatial planning, design and construction of buildings, and building operation. This broad definition may have been suitable for the Soviet top-down system, but in a free market – or liberal-democratic approach in public administration, if you will – its use is incomprehensible and rather outdated. Urban and spatial planning provide tools to program and manage spatial planning at a policy-making level. In this way, as disciplines with their respective areas of focus, *urban planning* can be applied to urban areas and urban units, *regional / territorial planning* can be used in reference to areas incorporating multiple territorial entities, and together they constitute the discipline *spatial planning*.

Throughout the essay, there will be mentions of several other terms as well,

but, firstly, we need to clarify what we mean by *urban construction*, since in an environment shaped by Soviet heritage and post-Soviet realities, it is as though we are driving a car that looks to be foreign externally, but runs on a Soviet engine.

## How to plan

The centralized structure of arranging the space also implied vertical “planning”: the system of spatial strategy documents at various levels – from the state-level general resettlement project all the way down to the detailed planning projects for separate districts – were to be enacted in a straightforward, “totalitarian” manner. In a free market, on the other hand, all spatial documents are of strategic significance, with only the lower-level documents being enacted through acts – due to the property rights restrictions laid down in the respective regulations. It is these regulations that define the scope of various interventions – such as building permits – and the “red lines”.

In the table below, it is proposed to reconsider the hierarchical structure of the spatial planning documents, with particular attention to the use of the terms *scheme*, *project*, and *plan* in reference to different types of documents.

Levels	Soviet	Post-Soviet	Proposed (alternative)
National / for the area country-wide	<i>Did not exist</i>	Project on General Resettlement or Spatial Planning	National Planning Scheme
Territorial / regional / Marz (Province) level	Regional plan	Spatial planning projects on Marzes (territorial / regional level) or territories incorporating areas in more than one community	Territorial Planning Project
Areas incorporating more than one community	<i>Did not exist.</i>	Micro-regional territorial planning projects	To exclude and include in the territorial planning projects
Community / settlement	Master Plan	Master Plan	Urban Development Master Plan <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> As there are several zonings for different purposes, we suggest that we use Development Zoning Plan (Armenian: Կառուցապատման գոտևորման հատվածագիծ [karruts'apatman gotevorman hatakigits]).

Community / settlement	Detailed Planning Project (ПДП) <sup>2</sup>	Zoning Project	(Development ) Zoning Plan
Community / settlement	Historical and Cultural Substantiation Project	Historical and Cultural Substantiation Project	To be included in the Territorial Planning Project or Urban Development Master Plans and be treated as a mandatory section in the (Development) Zoning Plans.
For separate administrative-territorial units or groups thereof	<i>Did not exist.</i>	Territorial administration and infrastructure allocation projects for other systems	To be included as development schemes for separate territories in the Territorial Planning Project or Urban Development Master Plan, off which to base the (Development) Zoning Plans.

The primary purpose of this table is to re-value and present anew the zoning plans currently in circulation – viewing these as *(Development) Zoning Plan*. Only for this document, using the identifier “plan” in the title is aimed at underlining its importance and treat it as the most crucial and essential document in urban planning.

To simplify, it is necessary to reconsider the current regulation requiring only a master plan at a community/settlement level – with the zoning plan being optional for areas undergoing new (re)development. It comes to replace the Detailed Planning Project (referred to as ПДП during the Soviet years), which did not stand for a development that would not be carried out by the client of the project behind it. This document was supposed to be the one project that would spatially link the buildings to each other and the site and add some amenities. It may have been realistic to make it happen in the context of “one-man show city construction” approach – at least the man running the show must have believed it was. But as mentioned earlier, in this new scheme of things, we absolutely must have zoning for development – regardless of who and when decides to make the development happen.

Once again, one might ask – is it the title of the project that is going to make it or break it?

This time the answer is obvious: yes.

---

<sup>2</sup> Russian abbreviation for the document Проект детальной планировки translating as detailed planning project.



To be sure, the spatial planning professionals practicing today – alas, at times less flexible than their colleagues from the older generation – were bread and trained in the traditions of urban construction rooted in the Soviet era. They need to reconcile with the pressing need for a new kind of spatial planning documents and grasp the rationale behind them. These documents must be upgraded from being merely a program document for city construction to being treated as a legal document – one based on a program outlining the development and the operation of the space. If for nothing else, by defining the “red lines”, it impinges directly on the right to property – one of the basic human rights.

I have asserted on multiple occasions that the “red lines” are another manifestation of the rights – or rather restrictions – pertaining to the specific land plot or real estate in general. Consider two plots of an area of 600 square meters each – positioned within the same zone in some generic city – one of which allows for a development of up to three floors, whereas for the other one the number increases to seven floors. This means that these two plots of land that are equal in area may have two completely different market values attached to them.

Considering, or rather assuming, that the city authorities have a hard time pointing in the correct direction for further proceedings when it comes to planning, there have been a number of suggestions at solutions pointed out to them. Zoning as institution is concerned with dividing the urban area into zones in accordance with its intended use – or rather permitted type of development: such as function, lot coverage and FAR, height, set back or red lines, etc. In many countries, there is a growing skepticism about zoning as an effective planning tool. In certain cases, the regulations may be reviewed, but through a rather complicated process – in democratic systems also frequently politicized at a local level. Not only do such practices undermine zoning as an institution but are also a waste of local potential and time that could be used to generate public goods but instead create unnecessary tensions.

Regardless of how we feel about zoning and what discourses revolve around its (dis)advantages both domestically and internationally, in a free market, the experts are yet to find another ecosystem as suitable for urban planning as the one in democracies.<sup>13</sup>

Going forward, it is important to fix the boundaries of the “red lines” and what they constitute. For instance, what should be the regulations for the sidewalk cafes on

---

3 “Many forms of Government have been tried, and will be tried in this world of sin and woe. No one pretends that democracy is perfect or all-wise. Indeed it has been said that democracy is the worst form of Government except for all those other forms that have been tried from time to time”, Winston S Churchill, 11 November 1947.

any street? Consider the intersection of the Saryan, Tumanyan and Pushkin streets in downtown Yerevan: some of the cafes have their tables positioned exclusively in the portion abutting the property wall and do not have any along the curb line; or, some of them have armchairs placed upon an already narrow sidewalk; and then there are the cases where the road verge is still there, with armchairs and tables next to it, and then another seating area with armchairs and tables at the wall, and only as an afterthought a strip of passageway for the passers-by to navigate. Should we consider this type of situations as the subject matter of urban planning documents, or do we leave them to the discretion of the city authorities – along with the questions of social justice, aesthetics and corruption risks accompanying them.

In my efforts to contribute to solving this issue and, particularly, for this institution to come into being in Armenia, I have previously commented on the need for the urban planning documents to stop acting as a set of permitting tools and shift to denoting the ones that are prohibited. This seemingly minor change would allow to significantly extend the validity period of the document reflecting said regulation and will render it more flexible as a tool. We ultimately have to come to terms with the fact that urban planning is not the outline of possible developments but a prognosis of the unacceptable ones. The discipline that reveals the potential of the urban environment is called *urban design*.

In response to these arguments, one might wonder – fine, how are we going to make these documents happen in one single breath, in an environment where nothing resembling it has ever existed before? I am far from believing that we are going to be able to fix all the aspects of spatial governance in one go, but we also have to admit that this process has to be launched and have the documents be worked out in successive stages. As to the question of who will be the individual(s) who will make it happen, I would simply suggest to go on and read the authors in this publication.

## **Planning preservation**

In the table explained in the previous section, there is also a mention of the Historical and Cultural Substantiation Project and the need for it to be reintroduced in a more significant capacity. Due to it being inherently complicated for understanding and almost exclusively the prerogative of the restoration architects, it is notoriously perplexing. Despite the fact that protection zones of historical and cultural heritage appear in every spatial planning document, they may be designed separately. It is an imperative that these be incorporated into almost all urban planning documents and be absolutely mandatory in the zoning plans.

Strictly speaking, the current terms signifying heritage – *history and culture* - , *architectural-historical* - , *architectural monuments* – are also outdated and need

to be adjusted. In the legislation of the Republic of Armenia these are defined as *immovable monuments of history and culture*, with the mention of *historic sites* as well.

As for the regulations preserving heritage sites and the respective preservation restrictions, currently the legislation treats these as a system of protection zones – the physical area of the site itself – made up of the preservation zone, development regulation zone and landscape preservation zone. On the whole, there are no legislative or methodological solutions addressing protection zones (especially the latter two), while the zoning schemes proposed in a handful of documents emerging here and there have not yet matured into a system following a clear logic or algorithm. Virtually all the spatial planning documents developed to that end, only make mention of the simplest term on the list – *preservation zone*.

Pertaining to these documents, it is particularly urgent to integrate the system of protection zones into the zoning plans and other regulations, while also render them more explicit. As it stands right now, the frivolous treatment of the listed buildings – the pervasive and commonplace practice of making random changes to the doors and windows, installing air conditioning units and signboards onto the facades – seem to be outside of the scope of urban planning. The permits allowing changes to the listed buildings (literal reference in the law – historical and cultural monuments) are being issued by commissions that, by all means, were created based on some subjective administrative logic, wherein both the staff and their work agenda and the methodology for decision-making are a big unknown. While there seems to be a certain level of professional consensus around the medieval structures (although these too have had their share of controversial interventions) – particularly religious structure, when it comes to the late medieval and modern periods – there is no common ground. The consequences are all over the map.

Furthermore, the national law with a long title of *On the Preservation and Use of Historical and Cultural Immovable Monuments and Historical Sites* seems to be speaking of preserving the historic sites. However, both throughout the text of the law and the legal acts emanating from it, as well as in the state register affirming the listed building status, the historic sites hardly exist. Even though the register does include several historic sites under complete protection, the singular protection rationale of the law pretty much invalidates it. Just one example: since 2004, the centrally located Abovyan Street in Yerevan is being protected as a singular historic site. Hardly anything else needs to be said ...

## **The even better architects**

When speaking of the tradition of solving urban issues by instituting designated commissions, it is important to underline just how unacceptable this method is

particularly for regulating development (as in construction). Nearly every city in Armenia has had urban construction councils stretching back to the Soviet years, that – performing their advisory role – recommended for approval a series of urban interventions. Every single aspect of this ritual – the logic behind the creation of such a council, the advisory nature of decision-making, the rationale and the criteria involved in considering the projects – have all been hot topics on the agendas of public and professional discussions and came under a lot of criticism, particularly with Yerevan. The narrow circle of experts who consistently were the ones making up the councils – be it for their experience or any other reason – would almost automatically become labelled as “better architects”, ultimately shaping a closed loop. As a result, the years that went by did not produce a demand among the wider professional circles to re-consider the criteria for development and the algorithm defining the acceptable structures: almost everyone, especially the minority carrying the badge of the “better architects”, were content and happy.

About a decade ago, I was inclined to believe that this situation reflected a generation issue, and that the new generation architects would never step into the “circle”. Unfortunately, the two so-called urban development councils that have been assembled within the past several years, were almost exclusively composed of the independence generation of architects, thus reproducing the same vicious circle. Today it is still unclear as to what kind of logic drives the creation of these councils, what criteria they use to rule in favor or against a solution, which legal basis guides them. Similarly, here could be discussed the much more opportune position for receiving and distributing projects and the new circle of “better architects”.

I have been quite outspoken when it comes to the institution of the Chief Architect, the design permit (*architectural and planning task*, famously known around by its name in Russian – АПТ), as well as the fundamental differences between certification and licensing in reference to designers.

Hence, I will simply affirm that I have been an avid advocate for the abolition<sup>42</sup> of the institution of the Chief Architect since 2011, and it was only last year that it became possible to do away with this bizarre notion of “the best architect among the better architects”. Yet, neither the city of Yerevan, nor the “ordinary mortal architects” benefited from this event. Far from it, the multiplied number of construction permits giving so much pride to the city authorities, is almost like a premonition of the ensuing urban collapse.

In 2015, the government enacted the law on “Development of Dilijan Urban Community and Adjacent Areas in the Tavush Marz of Republic of Armenia and

---

4 The institution of the Chief Architect is ridiculous, interview, <https://www.aravot.am/2011/06/02/333477/>

Boosting Investments” to regulate the construction activities in one of the fastest-growing cities in the country at the time. In it, the lawmakers put forward the idea of creating a council that would be predominantly composed of investors. The nine-person council, all from Dilijan – five of whom investors, one affiliated with the Council of Elders of Dilijan Community, and the remaining three had some experience in architecture – virtually came to replace the urban planning documents, that incidentally did exist. Whereas the administration of the district was transferred into the jurisdiction of another authority wherein the community was in minority. In 2021, another initiative to boost investments was launched – this time in the Aragatsotn Marz. Following in the footsteps of Dilijan, the investors partaking in the investment program for the construction of the “Mayer” mountain resort wished to “build a common vision and the most complete image possible for the city – shaped by urban development projects in line with the master plan and around a single ideology”<sup>53</sup>. To paraphrase, the institutional urban planning tools were once again replaced by administrative, individual subjective decision-making procedures.

In terms of land policy tools, we observe the same situation in the process of converting spatial planning mechanisms into laws. The evidence is the creation of several interdepartmental commissions backed by the Land Code of the Republic of Armenia and government decrees, as well as the confusion around the intended land uses, the “strange article 60” in the Land Code and a series of other solutions that “assume” the role of the urban planning documents.

The institution of architect certification is another significant achievement to me. Despite the stiff resistance on the part of the architects and related professionals standing close to or making part of the government system, our architectural community managed to tread the difficult path of self-regulation and remain determined. Introducing standalone certifications for architects-urban planners and restoring architects was a particularly relevant reformation, that can be considered the most significant achievement of the architectural community in recent years – against all odds and the “functionary architects”.

The next step should be designing educational modules for training urban planners, which will allow to form the necessary circle of professionals.

Naturally, when speaking about current issues in urban planning, it is necessary to stress the importance of committing to the principles of sustainable development, the need for spatial data to ensure smart planning and governance and participation. We have turned to the different aspects of these textbook issues on multiple occasions; in this publication, too, these seem to be treated as mandatory, self-

---

5 “Investment project for development of «Myler» mountainous resort in Aragatsotn Region”, [https://www.e-draft.am/files/project\\_file/1/16201109871911.pdf](https://www.e-draft.am/files/project_file/1/16201109871911.pdf)

evident, in a sense. Developing data-driven inclusive and participatory planning tools has to be paramount within the goals of governance today. Decision-making based on facts and inclusivity (read: governance), other than being *declarative – populist*, if you will – has to become integral to the various sectoral policies, which requires allocation of resources, so as to achieve appropriate institutional solutions. These two fundamental ingredients of spatial planning – or, land policy, to put it more broadly – link economic growth and sustainable development and represent a slew of lost opportunities on a daily basis, a deteriorating future.

Reliable spatial data, multidisciplinary approach, inclusivity and transparency: without all this, the toolkit described above is meaningless. To make this happen, there are successful best practices, both domestic and international, turning to which has no alternative in the long run.

There are lessons to be learned from the developments characterizing several of our cities, particularly, in Yerevan – the savagery, in Tsakhkadzor – the greediness, in Dilijan – the unreasonableness, in Gyumri – ripe with dangers, all of which require an in-depth, comprehensive and objective analysis. The inexistence of any planning framework is without a question obvious, however, there is another angle to this: due to their varying degrees of inclusivity and priorities, each of them manifested themselves differently.

In this way, it is safe to say that due to the weak position of the urban planning tools within the overall structure of governance, along with the misunderstanding of its real purpose, there has been an understandable inclination to try to regulate urban affairs using unreasonable strategies.

For this, in the hope of breaking this vicious cycle of urban issues, wherein several generations of practicing architects have been wearing all the hats at once – architect, urban planner, and, up until very recently, restoring architect – we are going to attempt to re-value this industry to make it more open, multidisciplinary and integrated. It is expected to contribute to the “de-architecturalization”, so to speak, of the industry and solve the issues faced by our cities and the country as a whole.

I do hope that this publication will bring added value to various aspects of urban research and governance.

# **Տարածական արդարության մասին. մատչելի բնակարանային տնտեսություն և «հակադարձ գետտո»**

**Հեղինե Փիլոսյան**  
Ճարտարապետ-ուրբանիստ

## **Տարածքի և արդարության քաղաքական կողմը**

*«Մինչև մարդը կկարողանար սկսել գործել, պետք է ապահովվեր հստակ առանձնացված տարածք և ստեղծվեր կառուցվածք, որի սահմաններում տեղի էին ունենալու բոլոր հետագա գործողությունները. տարածքը պոլիսի (քաղաքի, հուն., - խմբ.) հանրային տիրույթն է, իսկ մեխանիկան օրենքն է. օրենսդիրն ու ճարտարապետը նույն կատեգորիային են պատկանում» (Արենդթ, 1958, էջ 194-195):*

Հանսա Արենդթը բավմիցս է անդրադարձել տարածքի ամենատարբեր դրսևորումներին՝ սահմանելով դրա թե՛ նյութական, թե՛ վերացական կողմերը: Քաղաքային տարածքում հանրության ներգրավվածության վերաբերյալ նրա գաղափարը (նման ակտիվ քաղաքացիության միջոցով պոլիսի կյանքին մասնակցության հնագույն ձևերին) փիլիսոփայության տիրույթից հետպիտե անցել է քաղաքային կառավարման ոլորտ: Տարածական արդարության ուսումնասիրության համեմատաբար նոր ոլորտը փորձում է սոցիալական արդարությանը վերաբերող եզրակացություններն ու թեվերը կիրառել քաղաքային և տարածքային պլանավորման գործնական դաշտում (*Սոջա, 2009թ.*): Սոցիալական գիտությունների լավ ուսումնասիրված երկու հասկացությունները (*բաշխման արդարացիություն և դատավարական արդարադատություն*), փոխառելով՝ հանուն արդարության քաղաքային պլանավորումը, ենթադրում են քաղաքային ռեսուրսների արդար բաշխումը խթանող կիրառական գործիքների ձեռքբերում, իսկ այդ ռեսուրսների շարժիչն են մասնակցություն ու արդար արդյունք ապահովող կանոնակարգերը: Տարածական արդարության կառավարումը տեսականորեն ենթադրում է մի քանի պայման՝

# **A case for spatial justice: affordable housing and “reversed ghettos”**

**Heghine Pilosyan**  
Architect-Urbanist

## **Thinking politically about space and justice**

*“Before men began to act, a definite space had to be secured and a structure built where all subsequent actions could take place, the space being the public realm of the polis and its structure the law; legislator and architect belonged in the same category.” (Arendt, 1958, pp. 194-195)*

Hannah Arendt has written extensively on various modalities of space, defining both its physical and abstract manifestations. Her idea of civic engagement in the urban space (similar to the more ancient forms of participation in the life of the polis through active citizenship) has gradually transitioned from the domain of philosophical thought into the realm of urban governance, with the intermediary help of social sciences. The relatively new research field of spatial justice, endeavours to bring findings from social justice into the executive policies of urban and regional planning. (Soja, 2009) Borrowing the two well-studied notions from social sciences – distributive justice and procedural justice, – urban planning for justice promises to provide an insight into practical tools promoting a fair distribution of urban resources, underpinned by regulations ensuring participation and fair outcome. In theory, the governance arrangement for spatial justice envisioned so far, entails several assumptions: availability of sufficient resources for sensible distribution; adequate leverage over resource (re)distribution and procedures by local and national government; attractive incentives for the private sector; a potential for collaboration within different groups of the civil society; trust between the actors mentioned above as well as other stakeholders. In reality, a combination of these components is rarely realistic to come by in the so-called developed countries of the Global North, and are precisely the issues that developing economies are struggling to overcome.



- խելամիտ բաշխման համար բավարար ռեսուրսների առկայություն,
- տեղական և կենտրոնական կառավարության կողմից ռեսուրսների բաշխման (վերաբաշխման) ընթացակարգերի համապատասխան լծակներ,
- գրավիչ խթաններ մասնավոր հատվածի համար,
- քաղաքացիական հանրության տարբեր հատվածների միջև համագործակցության հնարավորություն,
- վստահություն վերը նշված դերակատարների, ինչպես նաև շահագրգիռ այլ կողմերի միջև:

Իրականում այս բաղադրիչների համադրությունը հապվադեպ է հանդիպում Global North-ի, այսպես կոչված՝ պարզացած երկրներում, և դրանք հենց այն խնդիրներն են, որոնք փորձում են հաղթահարել պարզացող տնտեսությունները:

*«Ցասպերսի միտքը տարածական է, քանի որ այն միշտ աշխարհի և դրա մեջ եղած մարդկանց մասին է [...]», նրա ամենախորը նպատակն այնպիսի «տարածք կերտելն» է, որում մարդկային էությունը կերևա մաքուր և լուսավոր: Այս կարգի մտորումը, որը միշտ «սերտորեն կապված է ուրիշների մտորումների հետ», դատապարտված է քաղաքական լինելուն Նույնիսկ այն դեպքում, երբ գործ ունենք այնպիսի հարցերի հետ, որոնք բացարձակապես քաղաքական չեն» (Արենդթ, 1968, էջ 79):*

Հոգեբույժից փիլիսոփա դարձած Կառլ Ծասպերսին ձոնած իր գովասանքում, որը հրատարակվել է 1968 թվականին, Արենդթը տարածական մտածողության տեսությունը վերածել է մշտական քաղաքական մտածողության թեպի, ինչն այդ ժամանակ սահմանված չէր: Միայն հետագա տասնամյակում տարածական մտածողությունը պետք է սոցիալական տեսության մեջ հարթեր իր ճանապարհը՝ փոխարինելով համեմատության, այն ժամանակ տարածված և բացարձակապես ժամանակի վրա հիմնված միաջափ սանդղակին: Սոցիալական կոնստրուկցիաներն ուսումնասիրվում էին պատմության տարբեր փուլերին հղումներով արդիի հստակ մոդելի հետ համեմատության մեջ և դրանք տեղադրելով վարձագման համապատասխան փուլում: Նույնանման անցում է տեղի ունեցել պետություններն ըստ վարձագման մակարդակի երկու մեծ կատեգորիաներում խմբավորելիս՝ Global South and Global North (*հիմնականում՝ վարձացող և վարձացած, - խմբ.*): Այնուամենայնիվ, չնայած տարածական շատ հստակ ենթատեքստերին, որոնք բխում են խմբավորումների անվանումներից, բաժանումն ավելի շուտ տնտեսական է, քան աշխարհագրական:

*"Jasper's thought is spatial because it forever remains in reference to the world and the people in it, [...] his deepest aim is to "create a space" in which the humanitas of man can appear pure and luminous. Thought of this sort, always "related closely to the thoughts of others," is bound to be political even when it deals with things that are not in the least political;..." (Arendt, 1968, p. 79)*

In her laudatio to the psychiatrist-turned-philosopher Karl Jaspers, published in 1968, Arendt makes a case for spatial thinking being always a political thinking, which was not a given at that time. Only in the following decade would spatial thinking make its way back into social theory, replacing the established one-dimensional scale of comparison – based exclusively on time. Social constructs were studied in reference to history – with a specific model for the modern – thus, placing them at the corresponding point of development stage. A similar transformation has occurred in terming the states' level of development, wherein the countries are grouped into two broad categories – Global South and Global North. Yet, despite the very specific spatial connotations conjured by the wording itself, the division is economic rather than geographic.

### **The problems of spatial planning in "backward" areas**

*"We are apt to take it for granted that economic and political associations will quickly arise wherever technical conditions and natural resources permit. If the state of the technical arts is such that large gains are possible by concerting the activity of many people, capital and organizing skill will appear from somewhere, and organizations will spring up and grow. This is the comfortable assumption that is often made.*

*The assumption is wrong because it overlooks the crucial importance of culture. People live and think in very different ways, and some of these ways are radically inconsistent with the requirements of formal organization. One could not, for example, create a powerful organization in a place where everyone could satisfy his aspirations by reaching out his hand to the nearest coconut. Nor could one create a powerful organization in a place where no one would accept orders or direction."* (Banfield, 1958, p. 8)

It was precisely the historic brand of comparing and contrasting that informed Banfield's early work. In his highly influential sociological research based on observing the village life in Montegrano – in southern Italy of the mid-1950s – he refers to the local community as backward. Yet, he also offers an explanation as to why such communities do not summon the resources available to them, to solve some of the prosaic problems, by coining the term "amoral familism" – a kind of a society where each actor is only concerned with the short-term economic benefits for their own nuclear family, rather than acting for the collective good of the community as a whole. Through his research, Banfield demonstrates that in societies with defective culture (interchangeably replaced with social capital) at the

## **Տարածական պլանավորման խնդիրները «հետամնաց» տարածքներում**

«Մենք հակված ենք բնական երևույթ համարել այն, որ եթե տեխնիկական պայմաններն ու բնական ռեսուրսները թույլ տան, իսկույն կառաջանան տնտեսական և քաղաքական միավորումներ: Եթե տեխնիկական գիտության վիճակն այնպիսին է, որ շատ մարդկանց գործունեությունը համարելու միջոցով հնարավոր կլինի մեծ ծրագրերի իրականացումը՝ ինչ-որ տեղից կհայտնվեն կապիտալը և կապմակերպչական հմտությունները, կհիմնվեն ու կբարգավաճեն կապմակերպությունները: Սա հաճախ հանդիպող, բայց պարպապես միայն հարմար ենթադրություն է:

Այդ ենթադրությունը սխալ է, քանի որ անտեսում է մշակույթի վճռորոշ նշանակությունը: Մարդիկ ապրում և մտածում են շատ տարբեր ձևերով, և այդ ձևերից մի քանիսն արմատապես չեն համապատասխանում հանրույթի ընդհանուր պահանջներին: Հնարավոր չէ, օրինակ, ստեղծել հզոր հանրույթ մի վայրում, որտեղ բոլորն իրենց ձգտումներին կարող են հասնել՝ ընդամենը ձեռքը մոտակա կոկոսին մեկնելով: Ոչ էլ հնարավոր է հզոր հանրույթ ստեղծել մի վայրում, որտեղ ոչ ոք չի ենթարկվում կարգ ու կանոնին» (Բենֆիլդ, 1958, էջ 8):

Բենֆիլդի վաղ գործերի հիմքում ընկած էր հենց համեմատության և հակադրության պատմական մոտեցումը: Իր բավական ապդեցիկ սոցիոլոգիական հետապոտության մեջ, որը հիմնված է 1950-ականների կեսերին Իտալիայի հարավում գտնվող Մոնտեգրանոյի գյուղական կյանքի դիտարկումների վրա, նա տեղի համայնքին բնորոշում է *հետամնաց*: Այնուամենայնիվ, նա նաև բացատրում է, թե այդպիսի համայնքները առօրեական որոշ խնդիրներ լուծելիս ինչու չեն օգտվում իրենց հասանելի ռեսուրսներից՝ շրջանառության դնելով *անբարո ընտանեկանություն* տերմինը. մի հանրություն, որում յուրաքանչյուր դերակատար մտահոգված է միմիայն իր սեփական ընտանիքի համար կարճաժամկետ օգուտով, քան համայնքի հավաքական շահերով: Իր հետապոտությամբ Բենֆիլդը ցույց է տալիս, որ վանգվածային արատավոր մշակույթ (փոխադարձաբար փոխարինվող «սոցիալական կապիտալ»-ով) ունեցող հասարակություններում դժվար թե հաջող ղեկավարություն ձևավորվի:

Այս վերլուծությունը, անշուշտ, չի ժխտում արդար բաշխման (ավելի ճիշտ, դրա պակասի) լրացուցիչ դերը՝ որպես առանձին համայնքներում խնդիրներն էլ ավելի խորացնող պատճառ: Այնուամենայնիվ, այն նաև առաջարկում է հետևյալ պնդումները. նախ, քաղաքացիական հասարակությունը դիտվում է որպես քաղաքային գործընթացներին վերաբերող որոշումների ընդունման շատ ակտիվ մասնակից և ոչ թե որպես դրանց պասիվ սպառող: Երկրորդ, ընդգծվում է հասարակության և պետական կառավարման մարմինների (ան) կարողությունների մակարդակների համեմատելիությունը:

Զարգացող տնտեսությունն ունեցող երկրներում քաղաքային պլանավո-

level of the masses, a successful leadership is unlikely to emerge. This kind of analysis certainly does not deny the role distributive justice (or rather, the lack thereof) plays in aggravating the problems faced within separate communities. However, it also offers the following implications: firstly, it describes the civic society as an active participant in defining the urban processes, rather than merely a passive consumer of the decisions taken for them; secondly, emphasises the comparability of levels of (in)competence between the society and its government authorities.

For urban planners studying and implementing participatory design schemes in developing economies, it should come to mean that the action frameworks need to be clearly defined for each stakeholder, realistically assessing their possibilities and terms of involvement.

### **The even more wicked problems of planning in the "developed" urban areas**

The Unheavenly City (Banfield, 1970) is the epitome of Banfield's years of research and professional first-hand experience in disciplines associated with "urban affairs", which he draws "on work in economics, sociology, political science, psychology, history, planning, and other fields".

What Banfield demonstrated is that even in cities with forward societies, there are pockets of less developed areas, the "low-income areas" identified by him as the "lower-class". The latter is remarkably identical to the Montegrano community with its "amoral familism" and impaired culture (read: social capital).

The critique of government programmes laid down in The Unheavenly City, has only been possible due to Banfield's unique position as a multidisciplinary scholar closely familiar with the inner workings of executive departments, public programmes, and their expected versus real effects.

The uncertainty stemming from the complex dynamic processes taking place in cities is what creates the so-called wicked problems in urban planning – the problems that are defined by an ever-changing environment, with no precise boundaries, and with multiple interconnected networks. Banfield (1974, p. 286) predicted that the technically trained persons working on urban problems – equipped with tools for data gathering and manipulation along with their analytical apparatus – could offer a more realistic view of the urban situation. Indeed, today cities are treated as complex systems with multiple, almost unsolvable problems tackled with tools from data science, wherein the so-called big data is then being run through algorithms to analyse and have a more integrated result.

A systematic approach in urban planning, based on large data-gathering, is a

րողների համար, որոնք ուսումնասիրում և կիրառում են նախագծման սխեմաներ, շահագրգիռ յուրաքանչյուր կողմի համար պետք է հստակ կերպով սահմանվեն գործողությունների շրջանակները՝ իրատեսորեն գնահատելով նրանց հնարավորություններն ու ներգրավվածության պայմանները:

### **Պլանավորման էլ ավելի «կեղտոտ հիմնախնդիրները» քաղաքային «վարգացած» հատվածներում**

«Ոչ երկնային քաղաքը» (The Unheavenly City, Բենֆիլդ, 1970 թ.) Բենֆիլդի տարիների հետապոտական աշխատանքի և «քաղաքային գործերին» առնչվող բնագավառներում սեփական փորձի մարմնացումն է հիմնված «տնտեսագիտության, սոցիոլոգիայի, քաղաքագիտության, հոգեբանության, պատմության, պլանավորման և մի շարք այլ ոլորտների վրա»:

Բենֆիլդը ցույց է տալիս, որ նույնիսկ առաջադեմ հասարակություն ունեցող քաղաքներում կան ավելի քիչ վարգացած՝ «ցածր եկամուտ ունեցող տարածքներ», որոնք նա անվանում է «ցածրակարգ»: Վերջիններս վարմանալիորեն նույնական են Մոնտեգրալո համայնքի հետ՝ իրենց «անբարո ընտանեկանությամբ» և հետամնաց մշակույթով (նույնն է թե՛ սոցիալական կապիտալ):

«Ոչ երկնային քաղաքում» կառավարության ծրագրերի քննադատությունը հնարավոր է դարձել միայն Բենֆիլդի եզակի դիրքի շնորհիվ՝ որպես բազմակի ոլորտների տիրապետող գիտնականի, որը ներսից ծանոթ էր գործադիր գերատեսչությունների գործավարությանը, հանրային ծրագրերին, և դրանցից ակնկալվող ու իրական արդյունքներին:

Քաղաքներում տեղի ունեցող կոմպլեքս գործընթացներից բխող անորոշությունն է ստեղծում քաղաքաշինության, այսպես կոչված *կեղտոտ հիմնախնդիրները*, որոնք բնութագրվում են անհստակ սահմաններով և փոխկապակցված բազմաթիվ համակարգերով մշտապես փոփոխվող միջավայրերով:

Բենֆիլդը (1974թ., էջ 286) կանխատեսել է, որ քաղաքային խնդիրների լուծման համար տեխնիկապես պատրաստված անձիք՝ փնկված տվյալների հավաքագրման, մշակման և վերլուծության գործիքներով, կարող են ավելի իրատեսական լուծումներ առաջարկել քաղաքային իրավիճակի վերաբերյալ: Իրոք, քաղաքներն այսօր դիտարկվում են որպես գրեթե անլուծելի բազմաթիվ խնդիրներ ունեցող բարդ համակարգեր, և այդ խնդիրները լուծվում են տվյալագիտության գործիքներով, իսկ այսպես կոչված՝ մեծ տվյալները (big data) այնուհետև մշակվում են ալգորիթմների օգնությամբ՝ վերլուծելու և ամբողջական արդյունք ստանալու համար:

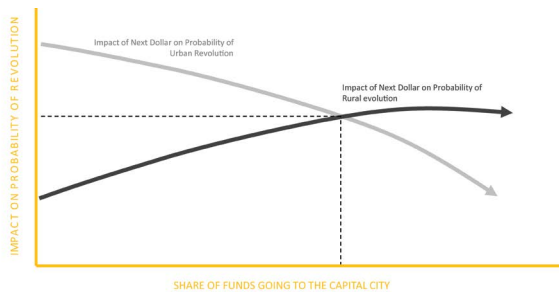
Տվյալների ընդարձակ հավաքագրման վրա հիմնված քաղաքային պլանավորումը համեմատաբար նոր մոտեցում է Հայաստանում և ամենաշատը

relatively new one in Armenia – mostly seen in the “smart city” initiatives launched by city authorities in Yerevan. Similar to other developing nations, the implementation of a centralized data collection and analysis system has been impeded by fragmented authorities – lack of coordinated actions resulting in inefficiencies and inflated transaction costs.

## The perils of budget distribution

The essential theory of spatial equilibrium<sup>1</sup> is purely descriptive: it reflects how opportunities and benefits are distributed throughout the urban space. However, the model in itself has no qualms about the distribution being unjust. Whereas spatial justice in cities is never an accident and is the result of politics and policies.

Overall, authorities of all tiers have their prioritised areas of budget spending – mostly defined by the voices of their constituency. A simple graph [Figure 1] from urban economics illustrates the link between government wealth distribution between the capital city and the rural areas, and likelihood of discontent and revolution.



Պատկեր 1. Պետական ֆինանսական հատկացումների ազդեցությունը հեղափոխության հավանականության վրա [ըստ Գլաեսերի]:

Figure 1. The impact of government funding distribution on probability of revolution. Adapted from Glaeser (2018).

For most governments, the administrative powers reside in the capital, which is why policymakers holding the power surround themselves with satisfied urbanites who have the benefits of quality housing and amenities, urban infrastructure, and good jobs. The extreme manifestations of such politics – with highly disproportionate distributions of government funding – happen in authoritative governments, giving rise to imperial cities. (Ades & Glaeser, 1995)

նկատվում է Երևանի քաղաքային իշխանությունների նախաձեռնած «խելացի քաղաք» (smart city) ծրագրերում: Ինչպես մյուս վարգացող երկրների քաղաքներում, տվյալների հավաքագրումն ու վերլուծությունը կենտրոնացնելուն խոչընդոտում է իշխանության մասնատվածությունը, կոորդինացված գործողությունների բացակայությունը, ինչը հանգեցնում է անարդյունավետության և գործարքների ծախսերի ուռճացման:

## **Բյուջեի բաշխման վտանգների նրբությունները**

Տարածական հավասարակշռության<sup>1</sup> կարևորագույն տեսությունը կուտակարգրական բնույթ ունի. այն ցույց է տալիս, թե ինչպես են քաղաքային տարածքում հարաբերվում հնարավորություններն ու շահույթը: Այնուամենայնիվ, մոդելն ինքնին կասկածի տակ չի առնում բաշխման արդարությունը: Միաժամանակ, քաղաքներում տարածական արդարությունը երբեք պատահական չի լինում ու արդյունք է քաղաքականության և... քաղաքականության:

Ընդհանուր առմամբ, բոլոր մակարդակներում իշխանություններն ունեն բյուջետային ծախսերի իրենց առաջնահերթ ոլորտները, որոնք հիմնականում որոշվում են ընտրողների քվեներով: Քաղաքային տնտեսագիտության (տես Պատկեր 1) պարզ գծապատկերը ցույց է տալիս մայրաքաղաքում և գյուղական վայրերում պետական բյուջեի բաշխման կապը անբավարարության և ուրբանիստական հեղափոխության հավանականության հետ:

Շատ երկրներում վարչական իշխանությունները տեղակայված են մայրաքաղաքում, և դա է պատճառը, որ պաշտոնյաներն իրենց շրջապատում են գոհ քաղաքացիներով, որոնց տրված են որակյալ բնակարանի և հարմարավետ կյանքի, քաղաքային ենթակառուցվածքի, հրապուրիչ աշխատատեղերի առավելությունները:

*Նման քաղաքականության ծայրահեղ դրսևորումները՝ պետական ֆինանսավորման խիստ անհամաչափ բաշխմամբ, տեղի են ունենում ավտորիտար երկրներում ստեղծելով «կայսերական» քաղաքներ (Ադես & Գլեսեր, 1995):*

Ծիշտ այնպես, ինչպես 1950-ականների Մոնտեգրանո գյուղում, այսօր էլ ամենուրեք տարածական վարգացմանն ուղղված ներդրումները անհավասար են բաշխվում թե՛ քաղաքային, թե՛ գյուղական բնակավայրերում: Այնուամենայնիվ, ոչ բոլոր այդպիսի դեպքերը պետք է դիտարկվեն որպես չարակամության նշան:

---

1 Տարածական հավասարակշռության տեսությունը նկարագրում է տարածքի դիրքից ստացած օգուտների (դրամական և ոչ դրամական) և պահանջարկը փոխհատուցող մեծ կամ փոքր ծախսերի կապը: Սրանով, ավելի լավ ծառայությունները, հարմարությունները, բնակարանի որակը, քաղաքի որևէ հատվածում բիզնեսի հնարավորությունները նպաստում են ավելի բարձր գների և հավառակը:

Uneven investment into spatial development plagued the village of Montegrano in the 1950s, just as it does both urban and rural areas everywhere today; yet not all such instances should be a sign of malevolence.

In developing states investment capacity is limited, while most types of capital, along with majority of skilled labour, are concentrated in the capital cities. Urban and economic policies encouraging entrepreneurship of the capital-dwellers may create the stable environment necessary for steady in-flow of private capital, and lead to knowledge-based economy.

One of two possible scenarios may play out. The positive one is where the benefits “trickle-down” from the emerged primate city to the less developed peripheral territories. Whereas the latter occurs when failing to timely decentralise the urban pull factors in favour of areas elsewhere in the country results in an inevitable rural-urban migration. In case of unprepared urban planning policies, the growing primate city will show big-city “symptoms”: urban sprawl, backlog of housing supply – leading to unaffordability, increasing rates of unemployment, and gentrification. Gentrification is additionally responsible for the shrinking social capital; policies benefitting developers at the expense of long-time city-dwellers and businesses, displace (and in some cases erase) some of the valuable pieces of the urban fabric representing the accumulation of the social capital.

Unequal distribution of resources and capital is apparent in Armenia, with the biggest share concentrating in Yerevan. Lax regulations, lack of control, and corruption in the construction sector have resulted in an overbuilt city centre accompanied by multiple cases of forced gentrification.

The biggest impediment to long-term financial investment in the country (both domestic and external) is the overall market uncertainty arising from being a landlocked nation in a continuous state of conflict, the internal political instability, and corruption.

### **Housing boom, gentrification explosions, bursting bubbles**

The post-WW2 decades marked a new era of global urbanisation – revolving around housing delivery. Each economic system, driving the growth in the cities, devised regulatory policies defining the supply mechanisms.

### **Suitable living environment NOT to every American family**



Զարգացող երկրներում ներդրումների հնարավորությունը սահմանափակ է, իսկ կապիտալի շատ տեսակներ հմուտ աշխատուժի գերակշիռ հատվածի հետ կենտրոնացած են մայրաքաղաքներում: Մայրաքաղաքի բնակիչների ձեռնարկատիրությունը խրախուսող քաղաքային և տնտեսական քաղաքականությունը կարող է ստեղծել գիտելիքահեն տնտեսության վրա հիմնված կայուն միջավայր, ինչը կապահովի մասնավոր կապիտալի կայուն ներհոսք:

Երկու հնարավոր սցենարներից մեկը կարող է իրագործվել: Դրականը, երբ եկամուտները քաղաքի վարձացած գլխավոր հատվածից «մաղվում» են դեպի առավել քիչ վարձացած ծայրամասերը: Մինչդեռ երկրորդը տեղի է ունենում, երբ ժամանակին չեն ապակենտրոնացվում քաղաքները՝ ի հաշիվ երկրի այլ հատվածների, և երկրի գյուղական վայրերից տեղի է ունենում միգրացիա դեպի քաղաք: Քաղաքային պլանավորման անպատրաստ քաղաքականության դեպքում աճող գլխավոր քաղաքում առաջանում են մեծ քաղաքի բնորոշ «ախտանշաններ»։ չափսերի անվերահսկելի աճ, բնակարանների առաջարկի անբավարարություն (որն էլ նպաստում է դրանց անմատչելիությանը), գործազրկության աճ, ջենտրիֆիկացիա: Իսկ ջենտրիֆիկացիայի արդյունքում կրճատվում է սոցիալական կապիտալը: Հին քաղաքաբնակների և արտադրական արդեն առկա հիմնարկների հաշվին կառուցապատողներին եկամուտ բերող քաղաքականությունը նեղում, իսկ որոշ դեպքերում՝ դուրս է մղում քաղաքային հյուսվածքի որոշ արժեքավոր հատվածների, որոնք ինքնին սոցիալական կապիտալի կուտակումներ են:

Ռեսուրսների և կապիտալի անհավասարաչափ բաշխումն ակնհայտ է Հայաստանում, և դրանց ամենամեծ մասնաբաժինը կենտրոնացած է Երևանում: Թույլ օրենսդրությունը և այլ իրավական ակտերը, վերահսկողության պակասը և շինարարության ոլորտում կոռուպցիան բերել են քաղաքի կենտրոնի գերկառուցապատման, որը ուղեկցվել է ջենտրիֆիկացիայի բազմաթիվ դեպքերով:

Երկարաժամկետ ֆինանսական ներդրումների (տեղական և օտարերկրյա) ամենամեծ խոչընդոտը երկրում շուկայի ընդհանուր անորոշությունն է, պատճառը՝ դեպի ծով ելք չունեցող երկրի շարունակվող հակամարտությունը, ներքաղաքական անկայունությունը և կոռուպցիան:

## **Բնակարանային բում, ջենտրիֆիկացիայի պայթյուններ, պայթող փուչիկներ**

Երկրորդ աշխարհամարտին հաջորդած տասնամյակները նշանավորվեցին համաշխարհային ուրբանիզացիայի նոր դարաշրջանով, որի կենտրոնում բնակարանների տրամադրման հարցն է: Քաղաքների աճին նպաստող տնտեսական յուրաքանչյուր համակարգ մշակեց բաշխման մեխանիզմները կարգավորող իր քաղաքականությունը:

In the US cities described by Banfield, the governmental attempts to create more equal conditions of housing, education and business opportunities, that began in the 50-60s, encouraged the rise of suburbs. While declaring their goal as “providing a suitable living environment to every American family”<sup>2</sup>, the programmes turned out to benefit mainly the more well-off families and increased the rates of urban poverty. The initial round of policies, virtually, subsidised the middle class out of the central cities and older suburbs, which now were turned into poor neighbourhoods with dilapidating housing stock. Subsequently, with the appointment of a new head of the Housing and Home Finance Agency, the federal housing programmes, virtually, attempted to “attract the middle class back into the central city and to stabilize and restore the central business districts” (Banfield, 1974, p. 16). As a result, “hundreds of thousands of low-income people, ... , were forced out of low-cost housing, ..., in order to make way for luxury apartments, office buildings, hotels, civic centers, industrial parks, and the like”, (1974, p. 16) which led to the poor being left out in the highest-density slums. It was only later acknowledged that this process was a massive gentrification, which, in worst cases, prices the long-time residents and businesses out of their historic neighbourhoods and, thus, has a detrimental effect on the social capital of the area.<sup>3</sup>

Nowhere this failure has been as apparent as in the infamous Pruitt-Igoue public housing development. In a nation-wide attempt to stop racial segregation, the U.S. Department of Housing started ramping-up supply of subsidised housing and moving people en masse from run-down “bad” communities to brand new multi-apartment houses. This binary approach once again assumed “that economic and political associations will quickly arise wherever technical conditions and natural resources permit”, neglecting the complexity of other factors affecting the human behaviours and the choices they make.

## **The success story of Europe: managing housing through associations**

A more demanding race for tackling the post-war housing shortage took place throughout the directly impacted European states. The organisation that “got it right” is the ever-evolving Dutch system of social housing associations, who acknowledged that mere provision is not enough, but consequential management and maintenance are necessary. (Hoekstra, 2013) Along with the physical upkeep of the housing stock, the associations monitor the social environment of the tenant communities. In line with the national policies on migration, they do provide subsidised housing to the migrants as well, which on one hand is a testimony to the society’s acceptance of pluralism, but more importantly, is a tool with which

---

2 The statement was part of the national goal stipulated in *The Housing Act of 1949* (p. c. 308).

3 Interestingly, in the most official definition of gentrification in the US, the one we find in the report *Health Effects of Gentrification* by the Centers for Disease Control and Prevention (2015), there is a phrase: “Gentrification is a housing, economic, and health issue that affects a community’s history and culture and reduces social capital”.

## Հարմար կենսամիջավայր՝ ամերիկյան ՌՉ ամեն մի ընտանիքի համար

Բնակարանային, կրթական և գործարար հնարավորությունների ավելի հավասար պայմաններ ստեղծելու՝ 50-60-ականներից ներդրված կառավարական փորձերը ԱՄՆ-ի քաղաքներում խթանեցին արվարձանների վերելքը, ինչը նկարագրել է Բենֆիլդը: Ծրագրերը, որոնց նպատակն «ամերիկյան յուրաքանչյուր ընտանիքին համապատասխան միջավայր»<sup>2</sup> տրամադրելն էր, օգուտ բերեցին հիմնականում ավելի ապահովված ընտանիքներին և բարձրացրեցին քաղաքային աղքատության մակարդակը:

Նման փորձերը սկսվեցին փուլում, ըստ էության, սուբսիդավորեցին միջին խավի արտահոսքը քաղաքների կենտրոններից և հին արվարձաններից, որոնք արդյունքում այժմ վերածվել էին աղքատ թաղամասերի՝ քայքայվող բնակարանային ֆոնդով: Բնակարանային և ֆինանսական ներքին հարցերով գործակալության նոր ղեկավարի Նշանակումով բնակարանային համապետական ծրագրերով փորձ արվեց, ըստ էության՝ «միջին խավին հրապուրել հետ վերադառնալ քաղաքի կենտրոն ու կայունացնել և վերականգնել կենտրոնի բիզնես-համվածները» (Բենֆիլդ, 1974 թ., էջ 16): Արդյունքում, «*ցածր եկամուտ ունեցող հարյուր հազարավոր մարդիկ (...) հարկադրաբար հեռացան էժան բնակարաններից (...), որպեսզի ձանապարհ բացեն շքեղ բնակարանների, գրասենյակային շենքերի, հյուրանոցների, քաղաքային կենտրոնների, արդյունաբերական կենտրոնների և այլնի համար*», (1974, էջ 16), ինչը հանգեցրեց նրան, որ աղքատները մնացին բնակչության ամենաբարձր խտությունն ունեցող աղքատ թաղամասերում: Ավելի ուշ միայն նախաձեռնողները խոստովանեցին, որ այս գործընթացը վանգվածային ջենտրիֆիկացիա էր, որի վատագույն սցենարը հին բնակիչներին և ձեռնարկություններին իրենց թաղամասերից դուրս մղելն է՝ դրանով ավերիչ ապօրինություն գործելով այդ թաղամասի սոցիալական կապիտալի վրա<sup>3</sup>:

Այս անհաջողությունը ոչ մի տեղ այնքան ակնառու չի եղել, որքան տխրահռչակ Pruitt-Igoe հանրային բազմաբնակարան համալիրում: Ռասսայական տարանջատումը վերացնելու նկատառումով՝ ԱՄՆ-ի Բնակարանային գործակալությունը մեծացրեց տրամադրվող սուբսիդավորվող բնակարանների քանակը և «վատ» համայնքներից մարդկանց սկսեց վանգվածաբար տեղափոխել բազմաբնակարան նոր շենքեր:

Այս երկուական մոտեցումը կրկին ենթադրում էր, թե «այնտեղ, որտեղ տեխ-

---

2 1949թ. «Բնակարանային ակտ», էջ 308:

3 Հետաքրքիր է ԱՄՆ-ում ջենտրիֆիկացիայի պաշտոնական սահմանումը, որին հանդիպեցինք Հիվանդությունների վերահսկման և կանխարգելման կենտրոնների «Ջենտրիֆիկացիայի ապօրինությունը մարդկանց առողջության վրա» 2015թ. հաշվետվությունում: Սա է՝ «Ջենտրիֆիկացիան բնակարանային, տնտեսական և առողջապահական հարց է, որն ազդում է համայնքի պատմության ու մշակույթի վրա և կրճատում սոցիալական կապիտալը»:

to leverage – control, if you will – the concentration of any one marginal group in a single compound. This approach – known as universal – prevents ghetto communities from emerging in urban areas and sends a clear message to every newcomer that certain rules and norms should be upheld. The preventive measures are carried out through coordinated actions by several agencies, depending on the nature of the issue for each specific case: health care institutions – in the case of mental or physical health concerns, police – where social misbehaviour is the problem, employment organisations – if rent arrears are caused by unemployment.<sup>4</sup> Significant state interference in an economy as functional as the one achieved in the Netherlands, is an example of social market economy – indicating that regulated real estate markets can offer solutions to social inequality.

## **The housing of the Soviet communism**

The perceptions around housing were drastically different in the Soviet states of the same period. In the spirit of Khrushchev's promise voiced in 1961<sup>5</sup> – “to every family its own apartment” – the Soviet mass housing was designed to quickly and cheaply allocate dwellings to its vast population. In contrast to the Western housing models financed through mortgages and rent programmes, the publicly owned social housing of the USSR was granted by the virtue of citizenship along with other social benefits, even though not always fairly. Despite the unprecedented efficiency of the soviet prefabricated construction methods, the supply was still lagging behind the growing demand, never achieving a perfect distributive justice communism was designed to provide. Upon the collapse of the Soviet Union, its member states joined the market economy where the “housing question” is one of affordability.

The twenty-first century began with an accelerated increase in real estate prices, culminating in the 2008 financial crisis caused by the bursting bubbles of the housing markets. The following aftermath has created what is now known as housing affordability crisis, which has affected most globalized economies and constitutes one of the biggest contemporary urban challenges.

## **Clustering in space for agglomeration effects**

In both developed and developing countries, cities are struggling to accommodate growing populations, all the while managing the negative externalities associated with growth. Yet, it is essential to remember that the solution does not lie in abstaining from growth. It is an empirical fact that high-density regions are also

---

4 As a result of the 2008 global financial crisis, the demand for subsidized housing has increased, so did the cases of evictions – rare up to that point – overwhelmingly due to rent arrears.

5 From the *Report of the Central Committee of the CPSU to the 22nd Congress of the Communist Party of the Soviet Union* (1961) delivered by N. S. Khrushchev.

նիկական պայմաններն ու բնական ռեսուրսները թույլ են տալիս, արագորեն կառաջանան տնտեսական և քաղաքական միավորները՝ անտեսելով մարդկանց վարքի և ընտրության վրա ավելի մյուս գործոնները:

### **Եվրոպայի հաջողության պատմությունը. բնակարանային կառավարում ասոցիացիաների միջոցով**

Բնակարանների հետպատերազմյան սղության դեմ պայքարի ավելի սուր մրցավազք տեղի ունեցավ անմիջականորեն տուժած եվրոպայի երկրներում: «Ճիշտ կողմնորոշվածը» Հոլանդիայի՝ բնակարանային սոցիալական ասոցիացիաների մշտապես զարգացող համակարգն էր, որը հասկացավ միայն բնակարան տրամադրելը բավարար չէ, պետք է հետևողականորեն իրականացնել կառավարում և սպասարկում (Հուքսթրա, 2013):

Բնակֆոնդը ֆիզիկապես պահպանելուն չուզահեռ, ասոցիացիաները վերահսկում են վարձակալ համայնքների սոցիալական միջավայրը: Միգրացիայի վերաբերյալ ազգային քաղաքականությանը համապատասխան, նրանք սուբսիդավորվող բնակարաններ են տրամադրում նաև միգրանտներին, ինչը, մի կողմից, վկայում է բավականաչափ հասարակության մասին, իսկ որ ավելի կարևոր է գործիք է, որի միջոցով կարելի է վերահսկել որևէ մարզինալ խմբի որևէ միավոր համայնքում գերակշռող դառնալու հավանականությունը: Այս մոտեցումը, որը հայտնի է որպես համընդհանուր, կանխում է գետնոյացված համայնքների ձևավորումը քաղաքային տարածքներում, և հստակ ապահանջան է ցանկացած նորեկի համար, որ նա ևս պետք է հետևի որոշակի կանոնների ու նորմերի:

Կանխարգելիչ միջոցառումներն իրականացվում են մի շարք գերատեսչությունների համաձայնեցված գործողությունների միջոցով՝ կախված յուրաքանչյուր կոնկրետ դեպքին հանգեցրած խնդրի բնույթից. առողջապահական հաստատությունները՝ եթե ֆիզիկական կամ հոգեկան առողջության խնդիր կա. ոստիկանությունը՝ եթե սոցիալական վարքի հետ է կապված խնդիրը. պաշտպանության մարմինները՝ եթե վարձավճարների պարտքերն առաջացել են գործազրկության պատճառով<sup>4</sup>: Նիդեռլանդների պես կայացած տնտեսությունում պետական նշանակալի միջամտությունը սոցիալական շուկայական տնտեսության օրինակ է, որը ցուց է տալիս, որ կանոնակարգվող անշարժ գույքով շուկաները, այնուամենայնիվ, կարող են սոցիալական անհավասարության խնդրի լուծումներ առաջարկել:

---

4 2008թ. համաշխարհային տնտեսական ճգնաժամի հետևանքով բարձրացավ սուբսիդավորվող բնակարանների հանդեպ պահանջարկը, հաճախակիացան վտարման դեպքերը, որոնք մինչ այդ հազվադեպ էին լինում, և ձևավորվեց մեծամասնությունը՝ վարձավճարների պարտքերի պատճառով:

the ones enjoying the highest GDPs (the traditionally used indicator reflecting the nation's economic prosperity and the change thereof). (Our World in Data, 2017) What most regions will struggle to summon, is a simultaneous combination of different types of capitals making controlled growth possible.

Economic growth is never synchronized throughout a territory, but rather tends to concentrate in select areas and is cumulative. In developing areas, where resources are scarce, the opportunities for substantial internal economies of scale are limited to very few large companies. Studies on regional economic development culminate in Michael Porter's observation that small companies have the potential to generate both individual and local economic development by clustering geographically. (Porter, 1985) Such co-creative initiatives allow each participant to benefit from division of labour within their common production process.

This phenomenon is also reflected in the theory of agglomeration economies, emerging as a benefit from people and/or their networks clustering in a relatively limited space within a city, defined by a specific type of activity. These effects are sometimes seen as a reason for the existence of cities, and are believed to create economies of scale; whereby, increase in productivity results from physical closeness of organisations to each other and resources, reflected in shrinking transportation costs, circulation and exchange of ideas and expertise creating a potential for innovative solutions. (Glaeser & Gottlieb, 2009) The most prominent example is the tech region Silicon Valley, whose growth – both in size and productivity – has generated an amalgam of externalities for San Francisco at large. Although government policies do have a role to play in such models, Porter believes that it is only marginal, and the efforts made by the companies to organise and maintain such clusters is the driving force. (Porter, 2009)

## **Make Reversed Ghettos, not gated communities**

Both the backward village of Montegrano and the developed Unheavenly City featured groups falling into the "lower-class" category – with low concentration of social capital. The difference is their proportion relative to other categories – expressed in percentage. A community with a concentration of social capital gravitating towards 0% is a backward one – akin to the Montegrano of the 50s [Figure 2a]; whereas a developed society is one that features a denser overall concentration of social capital [Figure 2b,c].

## Սովետական կոմունիզմի բնակարանային քաղաքականությունը

Բնակարանային քաղաքականության մասին պատկերացումները տրամադորեն տարբեր էին նույն ժամանակաշրջանի սովետական հանրապետություններում: Պետության ղեկավար Խրուշչովի՝ 1961 թվականին հնչեցրած «Յուրաքանչյուր ընտանիքին՝ իր բնակարանը» խոստման ոգով՝ սովետական պանգվածային բնակարանաշինության քաղաքականությունը մշակված էր այնպես, որ հսկայաքանակ բնակչությունը հնարավորինս արագ և ոչ շատ մեծ ծախսերի արդյունքում բնակարան ստանա<sup>5</sup>: Ի տարբերություն բնակարանային ծրագրերի ֆինանսավորման արևմտյան մոդելի, երբ քաղաքականությունն իրականացվում է հիփոթեքային վարկերի և վարձակալության ծրագրերի միջոցով, ՍՍՀՄ հանրային սեփականություն հանդիսացող սոցիալական բնակարանները, ինչպես և սոցիալական այլ կարգի նպաստները, տրամադրվում էին Միության քաղաքացի լինելու ուժով, թեպետ բաշխումը ոչ միշտ էր արդար: Չնայած հավաքովի կոնստրուկցիաներով շինարարության սովետական մեթոդների աննախադեպ արդյունավետությանը, առաջարկը էլի ու էլի հետ էր մնում աճող պահանջարկից՝ այդպես էլ երբեք չհասնելով կոմունիզմի՝ հավասար, արդար բաշխման լույունգի իրականացմանը: Սովետական Միության փլուզումից հետո նրա նախկին անդամ երկրները միացան շուկայական տնտեսությանը, որտեղ «բնակարանային հարցը» բնակարանի մատչելիության հարց է:

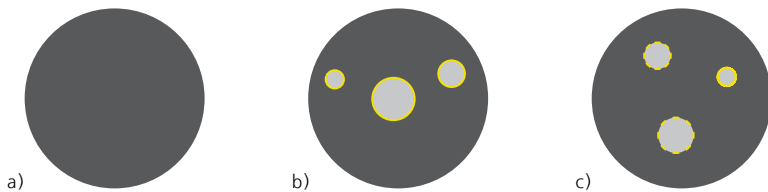
Քսանմեկերորդ դարը սկսվեց անշարժ գույքի գների աճի արագացված տեմպով, ինչը հանգեցրեց բնակարանային շուկաներում փուչիկների պայթելուն և 2008 թվականի ֆինանսական ճգնաժամին: Դրա հետևանքները հանգեցրին այն իրավիճակին, որն այժմ հայտնի է որպես բնակարանների մատչելիության ճգնաժամ, և որն ազդել է գլոբալիզացված տնտեսությունների մեծ մասի վրա և մեր ժամանակների ուրբանիստական ամենամեծ մարտահրավերներից է:

### **Կլաստերացում տարածքում հանուն ագլոմերացիոն արդյունքների**

Թե՛ վարգացած, թե՛ վարգացող երկրների քաղաքները խնդիր ունեն տեղավորելու աճող բնակչությանը՝ միևնույն ժամանակ կառավարելով աճի հետ կապված բացասական արտաքին գործոնները: Այնուամենայնիվ, կարևոր է հիշել, որ լուծումը աճից վերծ մնալու մեջ չէ: Հաստատված փաստ է, որ բարձր խտությամբ շրջանները նաև ամենաբարձր ՀՆԱ-ն են ունենում (ավանդաբար օգտագործվող ցուցանիշը, որն արտացոլում է երկրի տնտեսական բարգավաճումը և վարգացումը («Մեր աշխարհը տվյալներով» (Our World in Data), 2017): Տարածաշրջանների մեծ մասի համար կարևորագույն պայքարը կա-

---

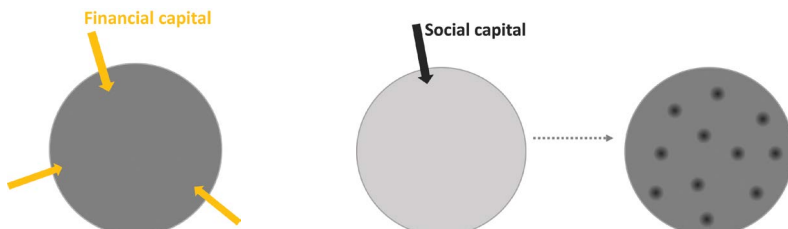
5 ՍՍՀՄ կենտրոնական կոմիտեի գլխավոր քարտուղար Ն.Ս. Խրուշչովի 1961թ. պեկույցը: <https://archive.org/details/DocumentsOfThe22ndCongressOfTheCpsuVoll/page/n29/mode/2up>



Պատկեր 2. Զարգացման պատկերը ըստ կապիտալի խտության. առավել բաց գույնը ցույց է տալիս ավելի պակաս խտություն: ա) հետամնաց հանրություն՝ սոցիալական կապիտալի ցածր խտությամբ: բ) Աննպատակ քաղաք. բոլոր կողմերով զարգացած քաղաք իր գետտոյով: գ) ունիվերսալ քաղաք. ընդհանուր առմամբ, զարգացած քաղաք, որում իրականացվում է մեկուսացած գետտոյի ստեղծման հավանականությունը նվազեցնող քաղաքականություն:

Figure 2. Visualisation of development expressed in social capital concentration, where lighter colour signifies lower concentration: a) Backward Society with low concentration of social capital; b) Unheavenly City - an overall developed city with ghettos; c) Universal City – an overall developed city with policies reducing probability of segregated ghetto formation

The so-called “economic miracles” occur when substantial social and financial capitals come together in an environment of supportive political will, thus enabling multiple clusters to form and grow simultaneously. Incidentally, the capitals do not necessarily have to come from within the region. Such was the post-WW2 economic miracle of Germany [Figure 3a] – where the not yet dispersed local social capital was activated by the financial investments coming in through the Marshall Plan (Knowles, 2014); as well as the one taking place in the 21<sup>st</sup> century China [Figure 3b], where social backwardness was offset by monetising the natural resources to attract foreign social capital.



Պատկեր 3. 20-րդ և 21-րդ դարերի ժողովրդական հրաշքերը. ա) հետպատերազմյան Գերմանիայում տեղական խիտ սոցիալական կապիտալի շարժը արտաքին ֆինանսական կապիտալով: բ) տեղական առատ բնական ռեսուրսների վրա հիմնված չինական հրաշքը (տե՛ս ֆինանսական կապիտալ). բազմաթիվ բնակավայրերում և մասնագիտական ոլորտներում օտարերկրյա սոցիալական կապիտալի ներգրավում:

Figure 3. The economic miracles of 20th and 21st centuries: a) the post-WW2 Germany, where the local dense social capital was put into motion with external financial capital; b) the Chinese miracle, which is one based on abundant local natural resources (read: financial capital) attracting foreign social capital into multiple localities and specialization domains in the country.

As for backward regions with scarce resources (including the financial capital)



պիտալի տարբեր տեսակների միաժամանակյա համակցումն է, որն էլ հնարավոր կդարձնի վերահսկելի աճը: Տնտեսական աճը երբեք նույնը չի լինում որևէ տարածքի բոլոր հատվածներում միաժամանակ: այն առանձին հատվածներում կենտրոնանալու, կուտակվելու հատկություն ունի: Զարգացող տարածքներում, որտեղ ռեսուրսները սուղ են, ներքին արտադրության մասշտաբի դրական էֆեկտի հնարավորությունները սահմանափակվում են ընդամենը մի քանի խոշոր ընկերություններով: Տարածաշրջանային տնտեսական պարզացման վերաբերյալ ուսումնասիրությունների գազաթնակետը Մայքլ Պորտերի դիտարկումն է, որ *փոքր ընկերություններն ունեն ինչպես անհատական, այնպես էլ խմբային տնտեսական պարզացման հնարավորություն՝ աշխարհագրական խմբավորման (կլաստերացման) հաշվին* (Պորտեր, 1985): Նման համատեղ ստեղծագործական նախաձեռնությունները յուրաքանչյուր մասնակցի թույլ են տալիս օգուտ քաղել համատեղ արտադրական գործընթացում աշխատանքի բաժանումից:

Որպես քաղաքի ներսում հարաբերականորեն սահմանափակ մի հատվածում մարդկանցից և/կամ նրանց կլաստերային ցանցից որոշակի ակտիվության արդյունքում ստացված օգուտ՝ այս երևույթն արտացոլվում է նաև ագլոմերացիոն տնտեսությունների տեսության մեջ: Երբեմն այդ հետևանքները դիտվում են որպես քաղաքների գոյության պատճառ և, ենթադրվում է, որ *դրանք ստեղծում են մասշտաբային էֆեկտ. ընդ որում, արտադրողականության բարձրացումը համարվում է կապակերպությունների՝ միմյանց և ռեսուրսներին ֆիզիկապես մոտ լինելու արդյունք, ինչն արտահայտվում է տրանսպորտային ծախսերի կրճատմամբ, գաղափարների և փորձի փոխանակմամբ, ինչն իր հերթին նորարարական լուծումների հիմք է ստեղծում* (Գլեյզեր և Գոթլիբ, 2009):

Ամենավառ օրինակը բարձր տեխնոլոգիաների Սիլիկոնյան հովիտն է, որի աճը, թե՛ չափերով, և թե՛ արտադրողականությամբ Սան Ֆրանցիսկոյի համար բավարարիչ արտաքին էֆեկտներ է առաջացրել: Չնայած պետական քաղաքականությունն իր որոշակի դերն ունի նման մոդելներում, Փորթերը կարծում է, որ այն բավական սահմանափակ է, և *շարժիչ ուժը նման խմբավորումներ (կլաստերներ) կապակերպելու և պահպանելու ընկերությունների ջանքերն են* (Փորթեր, 2009):

## **Ստեղծել հակադարձ գետտոներ և ոչ թե փակ համայնքներ**

Թե՛ հետամնաց Մոնտեգրանո գյուղում, և թե՛ պարզացած Ոչ երկնային քաղաքում կային «ցածր խավի» կատեգորիային դասվող մարդիկ՝ սոցիալական կապիտալի ցածր խտությամբ: Այլ կատեգորիաների նկատմամբ նրանց համամասնությունն արտահայտվում է տոկոսներով: Սոցիալական կապիտալի 0%-ին մոտեցող խտությամբ համայնքը համարվում է հետամնաց, ինչպիսին 1950-ականների Մոնտեգրանոն էր (տե՛ս Պատկեր 2.ա), իսկ պարզա-

and low concentration of social capital: if a critical amount of people – equipped with knowledge and ability to self-organise – do cluster around an activity yielding higher returns than the current average for said city, the generated agglomeration effects may spill over to the surrounding areas, creating positive economic value for the city in general.

This model virtually represents a “Reversed Ghetto”: an urban area with a concentration of social capital significantly exceeding that of the average in the city. [Figure 4]



Պատկեր 4. «Հակադարձ գետտո». Քաղաքային տարածք, որտեղ սոցիալական կապիտալի խտությունը զգալիորեն գերազանցում է քաղաքի միջին ցուցանիշը:

Figure 4. “Reversed Ghetto”: an urban area with a concentration of social capital significantly exceeding that of the average of the city

It is essential that the “Reversed Ghettos” form precisely around labour and, spatially, remain permeable to the “outsiders”. When capital concentration happens around housing, in most cases, such situations give rise to gated communities (in some cases referred to as golden ghettos) which are designed to create socio-spatial segregation and are very unlikely to generate positive spread effects. Despite being a highly controversial practice (Peiser, 1998), such residential communities are still favoured in the developing world and keep spreading. In places where crime rates are high, the rationale behind building gated communities is the security – that the well-off minority is willing to pay for. Such arrangements emphasise and reinforce the procedural injustice, wherein public authorities are not presented with the demand to provide a due law and order for all citizens. Mostly, such neighbourhoods become a status identifier – a case particularly obvious in the fast-growing Chinese cities<sup>6</sup> (Staub & Yu, 2014), where mass surveillance by itself acts as an equalizer of security conditions. In terms of urban fabric, gated communities frequently create impermeable superblocks reducing the walkability of the area. [Figure 5]

---

6 In their study, Staub and Yu (2014) also explore the hypothesis that the new “sealed residential quarters” are, in fact, consistent with the historically shaped Chinese social capital – reflected, first, in the traditional courtyard houses, and then, the socialist work-unit housing. All three forms revolve around community building and social control.

ցած հանրությունն այն համայնքն է, որի ընդհանուր սոցիալական կապիտալը զգալիորեն խիտ է (տե՛ս Պատկեր 2. բ, գ):

Այսպես կոչված՝ «տնտեսական հրաշքները» տեղի են ունենում, երբ սոցիալական և ֆինանսական կապիտալները միավորվում են քաղաքական կամքի՝ աջակցող միջավայրում, ինչը բավարարիչ կլաստերների հնարավորություն է տալիս ձևավորվելու և աճելու միաժամանակ: Ի դեպ, պարտադիր չէ, որ կապիտալը գա տարածքի ներսից: Այդպիսին էր Գերմանիայի հրաշքը Երկրորդ համաշխարհային պատերազմից հետո (տե՛ս Պատկեր 3. ա), երբ դեռ չփոշիացված տեղական սոցիալական կապիտալն ակտիվացվեց Մարշալի ծրագրով իրականացվող ֆինանսական ներդրումների շնորհիվ (Նուլլ, 2014): Նույնը տեղի ունեցավ 21-րդ դարի Չինաստանում (տե՛ս Պատկեր 3. բ), երբ օտարերկրյա սոցիալական կապիտալ ներգրավվելու համար սոցիալական հետամնացությունը փոխհատուցվում էր բնական ռեսուրսների մոնետիզացիայով:

Ինչ վերաբերում է սակավ ռեսուրսներ (ներառյալ՝ ֆինանսական կապիտալը) և սոցիալական կապիտալի ցածր համակենտրոնացում ունեցող հետամնաց շրջաններին, եթե գիտելիք և ինքնակազմակերպման ունակություն ունեցող մարդկանց մի զգալի մաս համախմբվում է մի գործունեության շուրջ, որից եկամուտն ավելի բարձր է, քան ներկայիս միջին ցուցանիշը, ապա առաջացած ազլոներացիոն էֆեկտը կարող է տարածվել նաև անմիջական հարեվան հատվածների վրա՝ դրական ընդհանուր տնտեսական արժեք ստեղծելով քաղաքի համար:

Այս մոդելը ներկայացնում է «հակադարձ գետտոն»․ քաղաքային տարածք, որում սոցիալական կապիտալի խտությունը զգալիորեն գերազանցում է քաղաքի միջին ցուցանիշը (տե՛ս Պատկեր 4):

Կարևոր է, որ «հակադարձ գետտոները» ձևավորվեն հենց աշխատանքի շուրջ և տարածականորեն բաց մնան «կողմնակի անձանց» համար: Երբ կապիտալի կենտրոնացումը տեղի է ունենում բնակարանների շուրջ, շատ դեպքերում նման իրավիճակները հանգեցնում են փակ բնակելի համայնքների առաջացմանը (որոշ դեպքերում դրանք կոչվում են ոսկե գետտոներ), որոնք նախատեսված են որպես սոցիալ-տարածական տարանջատումներ, և հավանականությունը շատ փոքր է, որ տարածական դրական էֆեկտ առաջացնեն: *Չնայած դա խիստ հակասական փորձառություն է* (Փեյլեր, 1998), այնուամենայնիվ, նման բնակելի համայնքներն առաջվա պես սիրված են պարզացող երկրներում և շարունակում են տարածվել: Այն վայրերում, որտեղ հանցավորության մակարդակը բարձր է, փակ բնակելի համայնքներ ստեղծելու հիմնավորումն անվտանգության ապահովումն է, ինչի համար ունևոր փոքրամասնությունը պատրաստ է վճարել: Նման պայմանավորվածությունները ընդգծում և ամրապնդում են ընթացակարգային անարդարությունը, երբ բոլոր քաղաքացիների համար պատշաճ օրենք և կարգուկանոն ապահովվելու



a)



b)



c)

Պատկեր 5. Սոցիալ-տնտեսական տարբեր կացութիւններ ունեցող երկրներում փակ բնակելի համայնքների օրինակներ. ա՝ անթափանցելի փակ բնակելի համայնք Տյանցզինի Նանկայ շրջանում (Չինաստան)։ բ՝ տխրահռչակ The Retreat at Twin Lakes փակ բնակելի համայնքը Սան-Ֆրորուո (Ֆլորիդա, ԱՄՆ). երբ այնտեղ ուռք դրած սևամորթ դեռահասին գնդակահարեց համայնքի մի բնակիչ՝ չարագործի տեղ դնելով, հարցեր ծագեցին ոչ միայն նման համայնքների էթնիկական լինելու, այլև ընդհանրապես բազմամշակութային համայնքներում անվտանգության երաշխիքների շուրջ լինի այն փակ, թե՛ բաց : գ՝ Սան Պաուլոյի (Բրազիլիա) Ալֆավիլ թաղամասը, որն ավելի փոքր փակ բնակարանային համայնքից ժամանակի ընթացքում վերածվել է թաղաքի՝ բաղաքի մեջ, որում մոտ 20 հազար ունևոր բնակիչներ պատասպարված են շրջակա աղքատ և խիտ բնակեցված տարածքներից։

Figure 5. Examples of gated communities in countries with different socioeconomic systems: a) a superblock of impermeable gated communities in Nankai district, in Tianjin (China); b) the infamous The Retreat at Twin Lakes gated community in Sanford (Florida, US), which – after the shooting of a Black teenager mistaken for an intruder by a local resident – raised questions about both the ethics of such communities and security in multiracial neighbourhoods, gated or not; c) the Alphaville district in Sao Paulo (Brazil) that, over time, grew from a smaller gated community into a city within a city, gating nearly 20'000 affluent residents from the poorer densely populated surrounding region..

## The agglomeration potential of the Armenian Engineering City.

Currently, the community with most potential to generate large positive economic and societal effects in Armenia, is the IT industry: it has repeatedly demonstrated the ability to self-organize, attract funding, secure stable and above-average salaries. The latest long-term initiative based on a successful public-private partnership is the Engineering City<sup>7</sup> project planned to be built at the outskirts of Yerevan, bringing together around two dozen of high-tech companies. Spatially, the City occupies 3 ha of a land plot flanked by medium traffic roads, with perimetrally positioned office buildings grouped around shared amenities, partially open to the public as well [Figure 6]. The project capitalises on social capital and expertise accumulated by the industry, domestic and foreign channels for investment, favourable policy environment. In return, it will produce new knowledge (through a new, jointly designed master's programme), support emerging entrepreneurship (by housing a start-up incubator), create increased demand and supply of skilled labour.

The Engineering City virtually represents a penetrable Reversed Ghetto made up of a cluster of organizations that are very likely to generate economies of scale through physical closeness to each other and availability of equipment.

պահանջ չի ներկայացվում պետական մարմիններին: *Նման թաղամասերը հիմնականում դառնում են սոցիալական և խավային դասակարգի ցուիչ. սա հատկապես ակնհայտ է արագ աճող չինական քաղաքներում*<sup>6</sup> (Սթոք և Յու, 2014), որտեղ զանգվածային վերահսկողությունն ինքնին հավասարակշռում է անվտանգության պայմանները: Ինչ վերաբերում է քաղաքային հյուսվածքին, փակ բնակելի համայնքները հաճախ ստեղծում են բնակարանային անանցանելի գերբոլներ նվազեցնելով տարածքի «քայլելիությունը» (տե՛ս Պատկեր 5):

## **Հայկական ինժեներական քաղաքի ազլոմերացիոն հնարավորությունը**

Տնտեսական և սոցիալական դրական լուրջ արդյունքներ տալու ներուժ Հայաստանում ներկայումս ունի տեղեկատվական տեխնոլոգիաների ոլորտը: Այն բավիցս է ցուցադրել ինքնակապակերպման, ֆինանսների ներգրավման, կայուն և միջինից բարձր աշխատավարձեր ապահովելու իր ունակությունը: Պետական-մասնավոր հաջող համագործակցության վրա հիմնված վերջին երկարաժամկետ նախաձեռնությունը Երևանի ծայրամասում կառուցվելիք Ինժեներական քաղաքի նախագիծն է<sup>7</sup>, որն իր շուրջ է միավորել բարձր տեխնոլոգիաներով զբաղվող երկու տասնյակ ընկերությունների: Քաղաքը զբաղեցնում է 3 հա հողատարածք, որը շրջապատված է միջին երթևեկելիության ճանապարհներով, կենտրոնական հատվածում գտնվող ընդհանուր հարմարությունների շուրջ պարագծով տեղակայված գրասենյակային շենքերով, և մասամբ բաց է նաև հանրության համար (տե՛ս Պատկեր 6): Ըստ էության, այս ծրագրով գործի են դրվում ոլորտում կուտակված սոցիալական կապիտալը և փորձը, ներդրումների ներքին և արտաքին խողովակները, քաղաքական բարենպաստ միջավայրը: Իր հերթին այն նոր գիտելիքներ կստեղծի (համատեղ մշակված մագիստրոսական նոր ծրագրի միջոցով), կաջակցի նոր ձևավորվող ձեռներեցությանը (սթարթափների ինկուբատորի ստեղծմամբ), կձևավորի որակյալ աշխատուժի բարձր պահանջարկ և առաջարկ:

Ինժեներական քաղաքն իրենից ներկայացնում է ներթափանցելի հակադարձ գետտո բաղկացած կապակերպությունների կլաստերից, որոնք ունեն հնարավորություն ստեղծելու մասշտաբի դրական էֆեկտ՝ միմյանց ֆիզիկապես մոտ գտնվելու և սարքավորումների առկայության շնորհիվ:

Ռեսուրսների բաշխման առումով սա արդար մոդել չէ: Այնուամենայնիվ, պետական բյուջեի ժամանակավոր «անհավասարաչափ բաշխումը» և շրջված գետտոներին և նրա հարակից տարածքներին աջակցող բարենպաստ

---

6 Սթոքը և Յուն 2014 թվականի իրենց ուսումնասիրության մեջ դիտարկել են նաև այն վարկածը, որ «կնիքով զմռսված բնակելի թաղամասերը», ըստ էության, համահունչ են պատմականորեն ձևավորված չինական սոցիալական կապիտալին. սկսվում ավանդական տան ներքին բակ, հետո՝ սոցիալիստական աշխատատեղից հատկացված բնակարան: Երեք ձևերն էլ համայնքների ստեղծման և սոցիալական վերահսկողության մասին են:

7 Ինժեներական քաղաքը. <https://engineeringcity.am/> (հասանելի՝ 26.07.2021թ.):



source: <https://engineeringcity.arn/gallery>

In terms of resource distribution, the model is not fair. However, temporary public budget “maldistribution” and favourable policies supporting the Reversed Ghettos and the areas around it, may foster other hubs of knowledge to pop up and spread. Once the desired growth is obtained, it is the job of the policymakers to facilitate the development of yet uncultivated opportunities in other areas as well – to mitigate the possible backwash effects from the pull-push factors of the core-periphery dynamics.

քաղաքականությունը կարող են խթանել գիտելիքի այլ հանգույցների ստեղծումն ու տարածումը: Ցանկալի աճին հասնելուն պես քաղաքականությունը մշակողները պետք է փորձեն նպաստել նաև այլ շրջաններում/տարածքներում դեռևս չօգտագործված հնարավորությունների վարձագմանը՝ մեղմելու կենտրոն-ծայրամաս դիսամիկայի ձգում-վանում գործոնների հնարավոր հետադարձ արդյունքները:

## Հղումներ

Ades, A. F. & Glaeser, E. L., 1995. Trade and Circuses: Explaining Urban Giants. *The Quarterly Journal of Economics*, , 110(1), p. 195-227. (Ադես Ա.Ֆ. և Գլեսեր Է.Լ., «Սոստոր և կրկեսներ». քաղաք-հսկաների ծագումնաբանությունը», 1995, *Quarterly Journal of Economics*, հ. 110(1), էջ 195-227):

Arendt, H., 1958. *The Human Condition*. s.l.:University of Chicago Press. (Արենդթ Հ., «Մարդկային դրությունը», 1958, Չիկագոյի համալսարանի հրատարակություն):

Arendt, H., 1968. Karl Jaspers: a laudatio. In: *Men in dark times*. New York: Harcourt, Brace & World, Inc., pp. 71-80. (Արենդթ Հ., «Կառլ Յասպերս. Չոն. Մարդը՝ մութ ժամանակներում», 1968, Նյու Յորք, Harcourt, Brace & World, Inc., էջ 71-80):

Banfield, E. C., 1958. *The Moral Basis of a Backward Society*. Glencoe, Illinois: The Free Press. (Բենֆիլդ Է.Ք., «Հետամաց հանրության բարոյական հիմքը», 1958, Գլենկո (Իլլինոյս), The Free Press):

Banfield, E. C., 1970. *The Unheavenly City: The Nature and Future of Our Urban Crisis*. Boston: Little, Brown and Company. (Բենֆիլդ Է.Ք., «Ոչ երկնային քաղաքը. ուրբանիստական ճգնաժամի էությունն ու ապագան», 1970, Բոստոն, Little, Brown and Company):

Banfield, E. C., 1974. *The Unheavenly City Revisited*. Boston: Little, Brown and Company. (Բենֆիլդ Է.Ք., «Վերանայված Ոչ երկնային քաղաքը», 1974, Little, Brown and Company):

Blakely, E. J. & Snyder, M. G., 1998. Separate places: Crime and security in gated communities. (Բլեյքլի Է.Ջ. և Սնայդեր Մ.Ջ., «Անջատ տարածքներ. Հանցավորությունն ու անվտանգությունը փակ բնակելի համայնքներում», 1998):

Glaeser, E. L. & Gottlieb, J. D., 2009. The Wealth of Cities: Agglomeration Economies and Spatial Equilibrium in the United States. *Journal of Economic Literature*, , 47(4), pp. 983-1028. (Գլեսեր Է.Լ. և Գոտլիբ Ջ.Լ., «Քաղաքների հարստությունը. ագլոմերացիոն տնտեսությունները և տարածական հավասարակշռությունը Միացյալ Նահանգներում», *Journal of Economic Literature*, , էջ 47(4), 983-1028):

Hoekstra, J., 2013. Social housing in the Netherlands: the development of the Dutch social housing model. Barcelona, University of Barcelona, Institute of Environmental Science and Technology. (Հոեքսթրա Ջ., «Սոցիալական բնակարանաբաշխում Նիդեռլանդներում. հոլանդական բնակարանաբաշխման մոդելի վարձագումը», 2013, Բարսելոնայի համալսարան, Շրջակա միջավայրի և տեխնոլոգիայի ինստիտուտ):

Knowles, C., 2014. *Germany 1945–1949...* (Նոեյս, Ք. «Գերմանիան 1945-1949-ին...», 2014):

Our World in Data, 2017. («Մեր աշխարհը՝ տվյալներով», 2017):

*Report of the CC of the CPSU to the 22nd Congress of the CP of the Soviet Union* (ՍՄԿԿ Կոմկուսի ԿԿ պեկուցումը ՍՄԿԿ 22-րդ համագումարում):

Peiser, R. B., 1998. *Reducing crime through real estate development and management*. Washington, D.C.: Urban Land Institute (Փեյսեր, Ռ.Բ., «Հանցագործությունների կրճատումը՝ անշարժ գույքի վարձագման և մենջմենթի միջոցով, Վաշինգտոն, 1998):

Porter, M. E., 1985. *Competitive Advantage...* New York: The Free Press (Փորթեր Մ. Է., «Մրցակցային առավելություն...», Նյու Յորք, 1985):

Porter, M. E., 2009. Clusters and Economic Policy..ISC, (Փորթեր Մ. Ե., «Կլաստերները և տնտեսական քաղաքականությունը...», Ռազմավարության և մրցունակության ինստիտուտ, 2009):

Soja, E. W., 2009. "The city and spatial justice" (Սոջա Է.Վ., «Քաղաքը և տարածական արդարությունը», 2009):

Staub, A. & Yu, Q., 2014. *The "New" Gated Housing Communities in China*, Honolulu, (Սթոբ և Յու, «Դարպասված «Նոր» բնակիչամայրցիները Չինաստանում», Հոնոլուլու, 2014):

## References

Ades, A. F. & Glaeser, E. L., 1995. Trade and Circuses: Explaining Urban Giants. *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 110, no. 1, pp. 195-227.

*The Housing Act of 1949*, c. 338, viewed 26 07 2021, <<https://govtrackus.s3.amazonaws.com/legislink/pdf/stat/63/STATUTE-63-Pg413.pdf>>

Arendt, H., 1958. *The Human Condition*. s.l.:University of Chicago Press.

Arendt, H., 1968. Karl Jaspers: a laudatio. In: *Men in dark times*. New York: Harcourt, Brace & World, Inc., pp. 71-80.

Banfield, E. C., 1958. *The Moral Basis of a Backward Society*. Glencoe, Illinois: The Free Press.

Banfield, E. C., 1970. *The Unheavenly City: The Nature and Future of Our Urban Crisis*. Boston: Little, Brown and Company.

Banfield, E. C., 1974. *The Unheavenly City Revisited*. Boston: Little, Brown and Company.

Blakely, E. J. & Snyder, M. G., 1998. Separate places: Crime and security in gated communities.

Centers for Disease Control, 2015. *Health Effects of Gentrification*, viewed 26 07 2021, <<https://www.cdc.gov/healthypplaces/healthtopics/gentrification.htm>>

*Report of the Central Committee of the CPSU to the 22nd Congress of the Communist Party of the Soviet Union*, 1961, viewed 26 07 2021, <<https://archive.org/details/DocumentsOfThe22ndCongressOfTheCpsuVoll/mode/2up>>

Glaeser, E. L., 2018. *"The Imperial City Model"* [MOOC lecture]. In CitiesX: The Past, Present and Future of Urban Life [MOOC] HarvardX, viewed 26 07 2021, <<https://courses.edx.org/courses/course-v1:HarvardX+Urban101x+1T2018/course/>>

Glaeser, E. L. & Gottlieb, J. D., 2009. The Wealth of Cities: Agglomeration Economies and Spatial Equilibrium in the United States. *Journal of Economic Literature*, , 47(4), pp. 983-1028.

Hoekstra, J., 2013. *Social housing in the Netherlands: the development of the Dutch social housing model*. Barcelona, University of Barcelona, Institute of Environmental Science and Technology.

Knowles, C., 2014. *Germany 1945-1949: a case study in post-conflict reconstruction*, viewed 26 07 2021, <<https://www.historyandpolicy.org/policy-papers/papers/germany-1945-1949-a-case-study-in-post-conflict-reconstruction>>

Our World in Data, 2017. *GDP per capita vs population density, 2017*, viewed 26 07 2021, <<https://ourworldindata.org/grapher/population-density-vs-prosperity>>

*Report of the Central Committee of the CPSU to the 22nd Congress of the Communist Party of the Soviet Union*, viewed 26 07 2021, <<https://archive.org/details/DocumentsOfThe22ndCongressOfTheCpsuVoll/mode/2up>>

Peiser, R. B., 1998. *Reducing crime through real estate development and management*. Washington, D.C.: Urban Land Institute.

Porter, M. E., 1985. *Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance*. New York: The Free Press.

Porter, M. E., 2009. Clusters and Economic Policy: Aligning Public Policy with the New Economics of Competition. *Institute for Strategy and Competitiveness*, October.

Soja, E. W., 2009. "The city and spatial justice" [«La ville et la justice spatiale », traduction : Sophie Didier, Frédéric Dufaux]. *justice spatiale | spatial justice*, September.

Staub, A. & Yu, Q., 2014. *The "New" Gated Housing Communities in China: Implication for Urban Identity*. Honolulu, HI, Architectural Research Centers Consortium (ARCC), pp. 545-553.



# Շրջարկային ճարտարապետություն

## Սովսետ Տեր Գեորգեան

Ճարտարապետ, Sill and Sound Architects-ի հիմնադիր

Այս յօդուածը կը վերաբերի ճարտարապետութեան բաղադրիչներէն ամենէն նախնականին՝ շրջարկին<sup>\*</sup>, կամ քաղաքային շրջարկին: Ինչպէս շրջարկը կը բանի ստեղծագործական հոլովոյթին մէջ եւ նախագծման տարրեր փուլերու ընթացքին: Այստեղ պիտի կեդրոնացուի յատկապէս քաղաքային բաղադրիչներուն վրայ, ինչքան ալ շրջարկը մարմնաւորէ նախ եւ առաջ ընկերային կացութիւն մը եւ լայն առումով արդիւնքը ըլլայ մշակութային բարդ իրականութիւններու: Ընդհանուր գիծերու մէջ, ըստ Դերիդայի, շրջարկը չունենալով հանդերձ գիտական յղացքի կարգավիճակ, տարրերու ամբողջութիւն մըն է, ընդհանրապէս արտաքին կամ համախոհական, որ հաղորդակցութիւն մը կամ տրամասում (discourse) մը հասկնալի կը դարձնէ:

Շրջարկը, այս հիստուածքը տարրերու եւ շերտերու, կը բնորոշուի ապրող եւ փոփոխող բաղադրիչներով, եւ իր մէջ կը պարունակէ դերերու հերթափոխութեան սկզբունքը: Դերը կը տրուի մերթ տիրականին, մերթ նորին, մերթ ալ անոր, որ գուցէ չկայ այլեւս եւ իր փառքով կը թելադրէ իրերու կազմաւորումը: Որով ճարտարապետական արարք մը, միջամտութիւն մը պարտի մտնել թէ ժամանակային, թէ տարածական կալուածին մէջ, բնորոշուելու համար որպէս շրջարկային:

Շրջարկը լայն է: Հինին շուքը կամ լոյսն է նորին վրայ: Շրջարկը հիմնումի էատարն է, հիմնումներու մակադրումն է եւ կրկնագրային ցանցը: Որով շրջարկը նաեւ բարդումն է անցեալներու, իմացութիւններու: Ասկէ կը բնորոշուի ճարտարապետութիւնը որպէս առկայէն ստեղծումի արարք. շրջարկը կը շնորհէ այդ առկայն: Թովմայ Աթուինացի կը վանապանէ *creare ex nihilo*-ն (արարումը ոչինչէն), որ կը սահմանէ աստուածային արարումը *facere de materia*-էն (արտադրումը, ստեղծումը նիւթէն, առկայէն, կարելի է ըսել միջա-

---

\* Շրջարկը այստեղ կ'առաջարկուի որպէս context բառի հայերէնը: Եզրը եւ անոր գործածութիւնը, արդէն ոչ անծանօթ այսօր, կու գայ Նարեկացիէն: Բառը իր հոլովներով լիովին կը համապատասխանէ context բառի արդի հոլովումներուն շրջարկային (contextuel), շրջարկում/շրջարկութիւն (contextualization), շրջարկել (contextualize) եւ այլն:

# Contextual architecture

**Movses Der Kevorkian**

Architect, Founder of Sill and Sound Architects

This article deals with the most basic of architectural components; the context or rather, the urban context. How does the context work in the creative process and during the various stages of design? Here, the focus will especially be on the urban components, no matter how much the context first and foremost embodies a social reality and, in a broad sense, is the result of complex cultural realities. In general, according to Derrida, the context, while not having the status of a scientific conception, is a set of elements, generally external or consensual, that makes a communication or a discourse understandable.

The context – the interweavement of elements and layers – is characterized by living and changing components and contains the principle of role rotation. The role is sometimes given to the dominant, sometimes to the “new”, and sometimes to the one who may no longer exist, but one who still dictates the formation of things through its glory; as such, an architectural act or intervention must enter both the temporal and the spatial spheres in order to be characterized as contextual.

The context is wide. It is the old’s shadow or the light on the new. The context is the foundation of the foundation, the juxtaposition of foundations and the palimpsestic network, as such, it is also the compilation of the pasts, and of knowledge. This is where architecture comes into play, as an act of creation from the existing, while the context grants the existing. Aquinas still distinguished between *creare ex nihilo* (creation out of nothing), which defines divine creation, and *facere de materia* (creation or production from material, from the existing, from an environment in a context), which defines human creation. At any rate, writes Giorgio Agamben, the comparison between the act of the architect and that of God already contains the seed of the transposition of the paradigm of creation onto the activity of the artist (Agamben 2009), the artist’s act as a concrete or abstract context.

The context is also narrow. It is the adjacent one, the one on the back side, or the context is even itself when it is the one who dictates; as such, the context removes the act from its isolation, and puts it in a relationship with the one next to it and

վայրեն, շրջարկի մը մէջ), որ կը սահմանէ մարդոց ստեղծածը: «Այսուհանդերձ, - կը գրէ Զորջո Ագամբեն, - ամէն պարագայի ճարտարապետի արարքին եւ Աստուծոյ արարքին բաղդատութիւնը կը պարունակէ ստեղծումի յարաքոյցն դէպի արուեստագէտի գործունեութիւն անդրափոխումի (transposition) սաղմը» (Agamben, 2009): Արուեստագէտի արարքը որպէս գործողութիւն թանձրացեալ (concrete) կամ վերացական շրջարկի մը մէջ:

Շրջարկը նաեւ նեղ է: Քովինս եւ, ետեփնը կամ նոյնիսկ ինքզինքն է, երբ թելադրող է: Որով արարքը մեկուսացումէ կը հանէ, վայն կը դնէ քովինին, քովիններուն հետ յարաբերութեան մէջ եւ կ'աշխատցնէ միասին: Այդ յարաբերութիւնը որպէս տրամադրիչ (aparatus, dispositif), կը ստեղծէ համարկումի պանական կանոններ: Համարկում հակադրութեամբ, համերաշխութեամբ կամ այլ լեզուներով:

Ինչպէս կը ներկայանայ շրջարկի յղացքը պատմութեան մէջ, եւ ինչպէս կարելի է անիկա սահմանել այսօր: Շրջարկը ներդաշնակութիւն մը կ'ենթադրէ: Զաղաքային տարրերու անհամաձայնութիւնի եւ արտառոց մասշտապները թոյլ կու տան շրջարկը նկատի ունենալ որպէս կայուն տուեալ՝ ճարտարապետական ստեղծագործութեան մէջ:

Կ'ունենանք հետեւաբար ճարտարապետական արարքներ միատարր շրջարկի մէջ, երբ վերջինս կը ներկայանայ որոշ յայտարարով, կամ բազմատարր շրջարկի մէջ ինչ որ արդէն մեր ժամանակակից շրջապատն է:

## **Կացութիւն եւ շրջարկ**

Համարկումը ընթացք է, շրջարկը՝ վիճակ, պիտի ըսէի՝ պատկեր, ինչ որ համարկումը կը դարձնէ փուլային, ժամանակային: Համարկում եւ շրջարկ հաղորդակից անօթներ են եւ մէկէն միւսը անցումը կը կատարուի կաթիլ առ կաթիլ, տարատեսակ միջնորդութիւններով, ներգործոն կամ կրաւորական: Ըսուեցաւ, որ շրջարկը վիճակ է, եւ կը տարբերի կացութեան յղացքէն: Ժուլ Զասք կը թելադրէ, որ մինչ կացութիւնը կը բնորոշուի այն փաստով, որ միջավայրի որոշ երեւոյթներ հնարաւորութիւնը կու տան գործողութիւններու եւ արարքի, շրջարկը կ'արտայայտէ որոշ չափով պայմաններու ամբողջութիւն մը, որ կը դժուարացնէ, մինչեւ իսկ երբեմն կրնայ սահմանափակել արարքը: Հետեւաբար, կոչենք կացութիւն այն պահը, երբ մարդու եւ իր միջավայրին յարաբերութիւնը տեղի կ'ունենայ փոխադարձ արարքով, մինչդէռ շրջարկը վերապահենք այն յարաբերութեան, որ մարդը կը մշակէ իր միջավայրի պայմաններուն հետ՝ ինչ-որ կրաւորական, անսահմանելի կառուցուածքով: Համարկումը հետեւաբար արարքը կը կապէ շրջարկին, կը դարձնէ բաժին մը անկէ, որով կը միանայ նոյն միջավայրին մէջ տեղ գտած տրամասումներուն, արարքներուն եւ իրականութեան: ճարտարապետութեան շրջարկումը հետեւաբար կը ճանչնայ աստիճաններ. շրջարկի պաշտամունքը, օրինակ, կը վանցէ քննական ամեն մտածողութիւն, կը լուծէ ամեն ինքնութիւն: Պատմութեան ընթացքին քաղաքային նախագծումը դէմ յանդիման գտնուած է

makes them work together. That relationship as a dispositive creates various rules of integration – integration through opposition, integration through harmony or through other means.

How is the concept of context presented throughout history, and how can it be defined today? Does the context imply a harmony? Do the incompatible and extravagant scales of urban elements allow the context to be considered as a definite given in the architectural work?

This means that we have architectural actions in a homogeneous context, when the latter is presented with a certain statement, or in a multifaceted context, which is generally our present or modern environment.

## **Situation and Context**

The integration is a process, the context is a state, I would say an image, which makes the integration phased, temporal. Integration and context are communicating vessels and the transition from one to the other is made drop by drop, through various mediations, active or passive. It was mentioned that the context is a state and differs from the concept of situation. Joëlle Zask says that while the situation is the fact that some phenomena of the environment give the possibility of actions and deeds, the context expresses a set of conditions to some extent, which complicates and can even restrict action. Therefore, we call the “state” the moment when the relationship between man and his environment is developed by mutual action, while we reserve the context for the relationship that man develops with the conditions of his/her environment, which has a passive, indefinite structure. Integration therefore connects the action to the context, makes it a part of it, by which it joins the discourses, actions, and realities of its own environment. The contextualization of architecture will therefore recognize different degrees. The cult of the context, for example, transcends all critical thinking, and dissolves every identity. Throughout history, urban design has been confronted with some of the currents of over-contextualization, a phenomenon that is characterized by a complete alignment with the conditions of the context, not only with its stylistic heritage, but also with a wide range of postmodern approaches, with a worn-out and vicious circle of the act vs context discourse. In the mid-twentieth century, architects Peter Eisenman, Rem Koolhaas, and others made a breakthrough in the notion of context, based largely on studies of Derrida’s semantics. Urban design, through the communication of symbolism and the signs it creates, seeks to achieve a deeper understanding of the urban environment discourse; to understand the rich system of metaphor, rhetoric, uncertainty, and metonymy.

Therefore, an essentially experimental action works by adjusting the situation’s conditions, with some changes, and not by adapting them completely. Here is the characteristic force of the modern action in its contextualization. To consider the context, to work in and with it, but with some distance, with some rejection, with dephasing, with the opposed integration. Krikor Beldian writes: “The contemporary

գերշրջարկումի որոշ հոսանքներու, երեւոյթ մը, որ կը բնորոշուի որպէս ամբողջական հաւասարեցում շրջարկի պայմաններուն, ասոր ժառանգութեան, եւ լայն առումով հետարդիական մղումներով, արարք-շրջարկ յոռի եւ մաշած շրջանակի տրամասումներով: Ի տես այս երեւոյթին, քսաներորդ դարու կեսերուն ճարտարապետներ Փիթըր էյլընմէն, Ռեմ Քուլիաս եւ ուրիշներ բեկում մը մտցուցին շրջարկի հասկացութեան մէջ՝ հիմնուելով առաւելաբար Դերիդայի նշանագիտութեան շուրջ կատարած ուսումնասիրութիւններով: Քաղաքային նախագծումը, նշանագիտութեան եւ անոր ստեղծած նշաններու հաղորդակցութեան ընդմէջէն, կը փորձէ հասնիլ քաղաքային միջավայրի աւելի խոր տրամասումի մը ըմբռնումին՝ հասկնալու փոխաբերութեան, հռետորական երանգի, անորոշութեան, փոխանունութեան հարուստ համակարգը:

Հետեւաբար, էապէս փորձառական արարք մը կը բանի կացութեան պայմաններու ճշգրտումով, որոշ փոփոխութեամբ, այլ ոչ թէ անոնց լիովին յարմարելով: Այստեղ է ժամանակակից արարքին բնորոշ ուժը՝ իր շրջարկայնութեան մէջ. նկատի ունենալ շրջարկը, բանիլ անոր մէջ, բայց որոշ հեռաւորութեամբ, որոշ մերժումով, տարընթացութեամբ, հակադրուած համարկումով: Գրիգոր Պըլտեան կը գրէ. *«Ժամանակակիցը իր մէկ ոտքը ունի դրած անցեալին մէջ, իսկ միւսը ներկային, տեսակ մը շարունակուող ներկայի: Անոր սահմանները խորքին մէջ մեր իսկ սահմաններն են: Քննարկողն ու քննուողը կից են իրարու այն իմաստով որ կը պատկանին նոյն ժամանակին, ասոր բովին, ասոր երկայնքին յայտնուած արարքներու եւ երկերու, որոնք քննուող նիւթն են քիչ թէ շատ ներկայ քննուողի հորիզոնին»* (Պըլտեան 2017) :

Համարկումը ներկայի եւ անցեալի յարաբերութիւններու ամբողջութիւն մըն է եւ չի դադրիր համարկում սեպուելէ նոյնիսկ երբ կը հակադրուի շրջարկին, անոր ժամանակին: Ինչպէն կը բնորոշուի այս հակադրութիւնը, եւ ինչ է մերժումը շրջարկին. քննել վայն մերժելու կամ անկէ հեռաւորութիւն մը պահելու պայմանը, միեւնոյն ատեն արարքին տալով ժամանակակիցի բնորոշում մը. ժամանակակից միջամտութիւն մը հեռանալով տեսանելի տարածքէն: Ըլլալ որոշ չափով *հիմա*, եւ ոչ ամբողջովին *այստեղ*. որով ժամանակակցութիւնը միայն ժամանակային հանգամանք մը չէ, այլ նաեւ տարածական. խնդիրն ոչ միայն նոյն ժամանակը բաժնելուն, այլ նաեւ նոյն վայրը բաժնելուն կը վերաբերի: Ոչ միայն *ժամանակակցի*, այլ նաեւ *տարածակցի*, *վայրակցի* պիտի ըստի: Բայց ինչ կշռական հատումով: Այստեղ է յարակարծիքը համարկում-շրջարկին:

Ասատուր Պպտիկեանի գծանկարները ուսանելի կալուած մը կը բանան շրջարկի մերժումին, անկէ հեռացումին, անոր վերացարկումին կամ անտեսումին ուղղութեամբ: Ինչպէն Ասատուր իր ու-թոփոսին մէջ կու տայ մանրամասն վայրութիւն մը, անվայրութեան մէջ ժամանակակցութիւն մը: Գործերուն տեսողական պատրանքին ետին կայ տարածամ պատկերներու, միջամտութիւններու տարածական եւ ժամանակային չուգադիպում մը, որով անոնք կը դառնան իրար ժամանակակից, եւ կը կարդացուին, կը յստականան միայն Ասատուրի գտած, պատկերած, նշած մէկ պահուն: Պըլտեան կ'արձանագրէ.

has one foot in the past, and the other in the present, a kind of continuing present. Its borders are in reality our own borders. The examiner and the examinee are adjacent in the sense that they belong to the same time, to its influence, to the actions and works that appear alongside it, which are the subject of the examination more or less on the horizon of the present examinee.” (Beledian 2017).

Integration is a whole of relations between the present and the past, and does not cease to be considered an integration, even when it is opposed to the context and to its time. How is this opposition defined, and what is the rejection of the context? Let us examine the condition of rejecting the context or keeping a distance from it, at the same time giving the action the attribute of the contemporary – a contemporary intervention, while keeping a distance from the visible space, to be to some extent in the now, and not completely here. As such, contemporariness is not only a temporal circumstance, but also a spatial one. The problem is not only about sharing the same time, but also about sharing the same place, so not only to be contemporaneous, but also to “con-spacious”. But to what extent? Here’s the paradox of integration-context.

Assadour Bezdikian’s lithographs open an instructive estate for the context’s rejection, removal, abstraction, or neglect. How does Assadour give a detailed place-space in his utopia, a contemporariness in his non-space? Behind the visual illusion of the works there is a spatial and temporal coincidence of timeless images and interventions, by which they become contemporary with each other and are read and clarified only in the moment that Assadour finds, depicts, and marks them. Beledian notes: “A general movement in the image, takes things, the earth, the sky, moves them, erases them, deprives them of all form and name. Stains, forms of small clouds, fragments, segments, strips of different colors, always uneven, upside down, never in geometric regularity, as the folds of lands are, that remind us of homeless, uninhabited places, no man’s lands, where no man knows what calamity has transformed the places into nothing, and the people into nobodies. Man, this nobody. The image of the place, is the place of the insignificant. This is the domination of erasure; metallic, earthy, of burnt shades, sometimes harsh and sour, sometimes full of white.”



Պատկեր 1. Ասատուր, p'trifications, 1988:

Figure 1. Assadour, P'trifications, 1988

«Պատկերին մեջ ընդհանուր շարժում մը բաները, հողը, երկինքը կը տանի, կը տեղափոխէ, կ'արեւ, կը պրկէ ամեն ձեւէ եւ անունէ: Բիծեր, ձեւի ծուէններ, հատուածներ, կտորտանք, տարբադադիր գոյներու երիզներ, միշտ անհաւասար, վերիվայրող, երբեք երկրաչափական կանոնաւորութեամբ, ինչպէս կ'ըլլան հողերու ծալքաւորումները, կը յուշեն անտէր, անմարդաբնակ տեղեր, ո՞ր *man's land*-եր, ուր մարդ չի գիտեր թէ ինչ աղէտ տեղերը դարձուցեր է ոչինչ եւ մարդիկը վերածեր է ոչ-ոքի: Մարդը այս ոչ-ոքը: Վայրանկարը չնչենի տեղը: Ջնջումին տիրակալութիւնն է, մետաղային, հողային, այրած երանգներու, մերթ փրտ ու թթու, մերթ ալ ճերմակով լեցուն» (Պըլտեան, 2021):

## **Երեք մերժում**

Նկատի ունենանք երեք պարագայ, ուր շրջարկէն հեռաւորութիւնը կամ մերժումը կը մարմնաւորուի տարբեր ձեւերով:

ա) Շրջարկի բազմատարրութիւնը, ինչպէս ըսուեցաւ, խառն միջավայր մը կը պարզէ որեւէ միջամտութեան համար: Տարատեսակ թեքումներ (techniques), ոճեր, հինի ու նորի բախումներ, հայեցակարգի խնդիրներ, շրջարկը կը դարձնեն անիշխան միջավայր մը, ուր համարկումի տարրական պայմանները ապահովուած չեն: Հետեւաբար որեւէ միջամտութիւն ձեւով մը կ'աւելցնէ բազմատարրութեան աստիճանը, միաւորներու միջեւ յարաբերութիւնները դարձնելով ալ աւելի պատահական, անհաստատ: Շրջարկը հարկադրանքներու այս ամբողջութիւնը, այստեղ սահման կամ եզրաքար չունի, եւ իր իսկ քայքայումն է, որ կը վկայէ: Սահմանի չգոյութիւնը կը դնէ արարքը անորոշ տարածքի մը մէջ, ու արարքը ինքնին կը ստուերտուէ սահմանային որեւէ հասկացութիւն:

Ըսուեցաւ, որ այստեղ դժուար է գտնել համարկումի տարրական պայմաններ, ինչ որ իրերու միջեւ յարաբերութիւններու անորոշ լեզու մը կը ստեղծէ: Առկային եւ նորին, շրջարկի վանապան տարրերու միջեւ կը բանի համակարգային անիշխանութիւնը, անառնչելին: Յարաբերումի բացակայութիւնը եւ հաղորդակցութեան խախտումը արարք-շրջարկ յղացքները կը դնէ իրարմէ անկախ կալուածներու մէջ: Ռեմ Զուլիաս, ժամանակակից հոլլանտացի ճարտարապետ եւ տեսաբան, անըմբռնելի շրջարկի մը մէջ միջամտելու անկարողութիւնը կը հասցնէ շրջարկի ամբողջական ժխտումին, ուրացումին, այսինքն՝ նաեւ անոր հակադրութեան, ընդդիմութեան: Զուլիաս կը թելադրէ, որ շրջարկի անըմբռնելիութիւնը պատմութեան բացակայութիւնն է. քաղաքային տարածքներու ծաւալումը եւ ասոնց տարատեսակ բազմապատկումը, տեսարաններու եւ խորապատկերներու ջնջումը, ենթակառուցուածքներու մասշտապներէ դուրս աճումը, մինչեւ իսկ կենսոլորտի աղէտը, կը վկայեն վայրի կորուստը, շրջարկի քանդումը: Զուլիաս կը դիմէ գրելուն. «*Ուլեցի կերտել, -որպէս գրող- տարածք մը, ուր վերջապէս կրնամ աշխատիլ որպէս ճարտարապետ*» (Զուլիաս, 1993):

բ) Երկրորդ պարագան կը ծնի Զուլիասի այս յղացքէն: Գրել տարածքը,

### Three rejections

Let us consider three cases wherein the distance from or rejection of the context are embodied in different ways.

a) The diversity of the context, as mentioned, creates a mixed environment for any intervention. Various techniques, styles, clashes of old and new, problems of strategies, transform the context into an anarchic environment where the basic conditions of integration are not provided. Consequently, any intervention, at some point increases the degree of diversity, making the relationship between the units even more random, unstable. The context, the totality of these constraints, has no boundaries here and testifies to its own decay. The absence of a boundary places the action in an uncertain area and the action itself overshadows any notion of boundary.

It is difficult to find basic conditions of integration here, which creates an uncertain language of relations between things. There is systemic anarchy and irrelevance that works between the existing and the new and the various elements of the context. Lack of relationship and disruption of communication puts the act-context concepts into independent estates. Rem Koolhaas, a modern Dutch architect and theorist, explains the inability to intervene in an incomprehensible context by the complete denial of and opposition to the context. Koolhaas dictates that the incomprehensibility of the context is the lack of history. The expansion of urban areas and their diversified multiplication, the erasure of scenes, landscapes, the expansion of infrastructure, and even the climate catastrophe, testify to the loss of space, the absence of context. Koolhaas turns to writing: "I wanted to construct – as a writer – a terrain where I could eventually work as an architect." (Koolhaas, 1993).

b) The second case is based on the above-mentioned concept by Koolhaas. To write the space, to write the topography of the dismantling urban environment and its context, to reach a nucleus from which new and clear relationships are born with, perhaps first of all, the invisible sites. As such, architecture is freed from construction and is demolished, emptied from the inside, excavated. The city grows not with its built-up parts, but with empty, open cubes and volumes. Every architectural work itself becomes a context, a focal point, rejecting Genius Loci as the spirit of places, the former identity of places, as the basis of the architectural phenomenology that governs the ancient relationship between people and the environment. The criteria for living in a place are no longer its perception, recognition, and characterization, but the ability to layer, to perceive the signs, to read the cultural, social, economic, geological or weather conditions and to turn them into a context. Here, the approach is characterized by the fragmentation of the context, the dismantling of stereotypes and ancient principles, the separation by which the concept of the context is deconstructed and redefined on the basis of scattered signs and elements. Peter Eisenman, an American architect and theorist, creates by deconstructing traditional architectural approaches. According to Eisenman, man in his diverse and often anarchic context can no longer act according to classical rules, and therefore the



տեղագրել կազմաբանորոշ քաղաքային միջավայրն ու շրջարկը, հասնիլ կորիզի մը, որմէ կը ծնին Նոր յարաբերութիւններ ընտրեալ, գոցե առաջին հերթին աներեւոյթ կայքերու հետ: Որով ճարտարապետութիւնը զերծ կ'ըլլայ կառուցումէ եւ կը շինաթափուի, կը դատարկուի ներսէն, կը փորուի. քաղաքը կը մեծնայ ոչ թէ իր կառուցուած մասերով, այլ պարապ, բաց խորանարդներով, ծաւալներով: Իրաքանչիւր ճարտարապետական արարք կը դառնայ ինքնին շրջարկ, կիպակետ, կը մերժէ աւանդական Genius Loci-ն որպէս վայրերու ոգի, վայրերու երբեմնի ինքնութիւն, որպէս հիմք ճարտարապետական երեւութաբանութեան, որ կը կառավարէ հինէն եկող մարդոց եւ շրջապատի միջեւ յարաբերութիւնները: Վայրը ապրելու չափանիշերը՝ անոր ընկալումը, ճանաչումն ու բնորոշումը չեն այլեւս, այլ շերտաւորելու ունակութիւնը, նշաններու ըմբռնումը, մշակութային, ընկերային, տնտեսական, երկրաբանական կամ եղանակային պայմաններու ընթերցումը եւ անոնցմով շրջարկ մը կառուցելու նախանձախնդրութիւնը: Այստեղ մօտեցումը կը բնորոշուի առկայ շրջարկի տրոհումով, կարծրատիպերու եւ հնադարեան սկզբունքներու կազմաքանդումով, զատորոշումով, որով կ'ապակառուցուի շրջարկի յղացքը, եւ Նորովի կը սահմանուի անիկա՝ ցրուած նշաններու եւ տարրերու հիման վրայ: Փիթըր Ալլընման, ամերիկացի ճարտարապետ եւ տեսաբան, կը ստեղծէ մասնատելով ճարտարապետական աւանդական մօտեցումները: Ըստ Ալլընմանի, մարդս իր բազմաբնոյթ եւ յաճախ անիշխան շրջարկին մէջ չի կրնար այլեւս գործել դասական կանոններով, եւ ըստ այդմ, պէտք է կասկածի տակ դնել ծագման եւ միութեան հասկացութիւնները՝ ազատագրելու ճարտարապետութիւնը աւանդական բնազանցութենէն, Դերիդայի բառերով՝ «ներկայութեան բնազանցութենէն» (mētaphysique de la présence), ճարտարապետական գործի դասական խտելներէն, այսինքն՝ «անժամանակ, իմաստալից եւ ձշմարիտ»: Ահա Քուլիասի հարցումը, որ այստեղ յստակ կը դառնայ. ինչպէս մտածել ճարտարապետութիւնը, տարածքներու շարունակական մայրաքաղաքացումի լոյսին տակ: Ինչպէս շրջարկել միջամտութեան պահը՝ սրընթաց փոփոխութեան եւ կայքերու հերթափոխութեան պայմաններուն:

գ) Շրջարկի միատարրութեան պարագային, երբ պայմանները թոյլ կու տան, ճարտարապետական միջամտութիւն մը կրնայ հակադրուիլ միատարրութեան, ստեղծելով համարկումի երրորդ կարելիութիւն մը, որ կը բնորոշուի անոր հակադրութեամբ եւ ընդդիմութեամբ: Այստեղ Նոյներու այլութիւն մը կամ տարբերակում մը կեղծ յղացքներու կրնայ առաջնորդել: Նմանակումը մօտեցումներու խառնակեցութիւն մը կը գոյացնէ, եւ միջամտութիւնը անկարող կ'ըլլայ յստակ լելու գտնել միջավայրին հետ: Հետեւաբար առկայ շրջարկը իր լայն գիծերուն մէջ վերացարկումի ենթարկելով եւ բոլորովին Նոր յղացքով մը անոր հակադրուելով, միջամտութիւն մը կրնայ յարաբերութիւններու Նոր ուղի մը բանալ, Նոր ցանց մը ստեղծել: Խօսքը այստեղ կը վերաբերի յատուկ ու միակ միջամտութեան մը, որ կը հիմնուի քաղաքի իմաստաբանական վերլուծութեան վրայ, կը զտէ առկայ միջավայրի յատկանիշերը, կը բանաձեւէ գանոնք, եւ կը փորձէ գտնել երկխօսութեան Նոր կարելիութիւններ, հիմնուած քաղաքի կամ միջավայրի Նոր գործածութեան

notions of origin and union must be questioned in order to liberate architecture from traditional metaphysics, in Derrida's words, from "the metaphysics of the presence", i.e. to liberate from the classical ideals of architectural work, which are "timeless, meaningful, and true." Here is where Koolhaas's question becomes clear. How to think of architecture in the light of the continuous "metropolization" of territories? How to catch the moment in the conditions of rapid change and site rotation?

(c) In the case of context homogeneity, when conditions permit, an architectural intervention may oppose the homogeneity, creating a third possibility of integration by contrast. There can be no otherness in this homogeneity, and the variations of the same can lead to false notions. The imitation creates a confusion of approaches, and the intervention is unable to establish a clear language with the environment. Therefore, by the abstraction of the existing context in its broad lines and by opposing it with a completely new concept, an intervention can open a new way of relations, and create a new network. It refers to a specific and unique intervention that is based on a semantic analysis of the city, an intervention that refines the features of the existing environment, formulates them, and tries to find new possibilities for dialogue based on a new use of the city or environment. Today, many ancient cities are confronted with this reality, and each architect builds his or her own understanding of the old or the homogeneous.

This circumstance also presents an inverted picture, which is the introduction of the old in a contemporary or diversified environment. Let's take the newly built St. Anna Church in Yerevan as an example. In the center of the city, on a congested junction, there is a building with the precision of a mould that disregards its surroundings so much so, that it looks like it is on the slope of an uninhabited medieval mountain. Here we have a construction that is opposed to the context, which does not emit a contemporary spirit in a dilapidated environment but rather blows the dead spirit of the Middle Ages on the contemporary city. This is the scene. There is a church on Abovyan Street, with a huge Soviet apartment building in its dire condition just behind it, like a background. Here it becomes clear that the church and the people speak different languages, with different vocabulary and signs, they live in different realities.

The main feature of any modern structure should be the ability to adapt to its surroundings, to take on the problems of the environment, and to give them the most appropriate solutions. It does not matter if it is a church or any other structure. Architect historian Kenneth Frampton has a chapter called "The monumentalization of the vernacular" in his *History of Modern Architecture* book, where he speaks about the continuous monumentalization of classical forms; this is applied in Armenia with alarming proportions. This phenomenon is naturally also seen everywhere, it is not Armenia's monopoly. The Armenians of the Diaspora also suffer from this phenomenon, regardless of how much we sometimes believe that the "experiencing the foreign" will give the Diasporas a positive digression from the image of the traditional.

մը վրայ: Բազմաթիւ հին քաղաքներ այսօր դեմ յանդիման կը գտնուին այս իրականութեան եւ իւրաքանչիւր ճարտարապետ իր հասկացողութեամբ կը կառուցէ հինին կամ միատարրին հետ հաշուի չստեղծող տրամաւորներ:

Այս հանգամանքը շրջուած պատկեր մըն ալ կը ներկայացնէ, որն է ժամանակակից կամ ոճային տարատեսակ միջավայրի մը մէջ հինի ներմուծումը: Առնենք Երեւանի Նորակառոյց Սուրբ Աննա եկեղեցին. քաղաքի կեդրոնին, այդ խճողուած հանգոյցին վրայ կաղապարի ճշգրտութեամբ բազմած է կառոյց մը, որ իր շրջապատը այնքան կ'արհամարհէ, որ կարծես միջնադարեան անբնակ լեռան մը լանջին կառուցուած ըլլար: Ահա շրջարկին հակադրուած կառոյց մը, որ ոչ թէ ժամանակակից ճիչ մը կ'արձակէ հնամաշ միջավայրի մը մէջ, այլ միջնադարու մեռած շունչը կը փչէ այսօրուան քաղաքին վրայ: Ահա տեսարանը. Աբովեան փողոցին վրայ կ'երեւի եկեղեցի մը, իսկ ճիշդ ետեւը, իբր խորապատկեր՝ սովետական հսկայական բազմաբնակարան շէնք մը իր խարխլած վիճակին մէջ. այստեղ կ'անդրադառնանք որ եկեղեցին եւ ժողովուրդը կը խօսին տարբեր լեզուներով, տարբեր բառապաշարով եւ նշաններով. անոնք կը գտնուին տարբեր իրականութիւններու մէջ:

Ժամանակակից կառոյցի մը հիմնական յատկանիշը իր շրջակայ տեղանքին յարմարելու, շրջապատի խնդիրները իր վրան առնելու, անոնց առաւելագոյնս պատշաճ լուծումներ տալու կարողութիւնն է: Ինչ փոյթ՝ եկեղեցի՝ է կամ որեւէ այլ կառոյց: Ծարտարապետութեան պատմաբան Քենէթ Ֆրամթոն ունի “The monumentalization of the vernacular” վերնագիրով գլուխ մը արդի ճարտարապետութեան պատմութեան վերաբերող իր աշխատութեան մէջ, ուր կը ներկայացնէ դասական ձեւերու կոթողումը արդի ճարտարապետութեան մէջ. ասիկա տազնապալի համեմատութիւններով կը կիրարկուի այսօր Հայաստանի մէջ: Երեւոյթ մը, որ քիչ մը ամէն տեղ է անշուշտ, եւ Հայաստանի մենաշնորհը չէ: Տեղը չէ հոս մանրամասնելու թէ ինչո՞ւ Սփիւռքի հայութիւնն ալ կը տառապի այս մօտեցումէն, ինչքան ալ երբեմն ենթադրուի, որ օտարին հետ չփումը աւանդականի պատկերէն դրական շեղում մը շնորհած ըլլայ սփիւռքահայուն:

## **Երևանի պարագան**

Վերի բաժնին մէջ շրջարկը նկատի ունեցանք որպէս առաւել կամ նուազ կայուն տուեալ, կամ վանգում, որ կը թելադրէ երկխօսութեան յատուկ կանոններ, որոնց հետ հաշուի չստեղծող է որեւէ անձ որեւէ քաղաքային միջամտութեան պարագային:

Անկախութեան տարիներու Երեւանի քաղաքային նախագծումը, անելի լաւ է ըսել՝ քաղաքային նախագծման բացակայութիւնը, շրջարկին տուած է վերը նշուած անիշխան կարգավիճակը: Տրուած ըլլալով, որ Երեւան քաղաքը առաւելաբար սովետական արտադրութիւն մըն է՝ մեծաւ մասամբ արդէն գոյացած քաղաքային միջավայրով, անկախութեան շրջանին շրջարկի կարգացումը տեղի ունեցաւ մի քանի ուղղութիւններով:

## **Yerevan: a case study**

In the above section we dealt with the context as a more or less stable given, as in being a mass that dictates rules of dialogue that one must take into account in the event of any urban intervention.

The urban design of Yerevan, or rather, the absence of urban design, during the years of independence gives context its anarchic status. Given that the city of Yerevan is a predominantly Soviet production, with a largely pre-existing urban environment, the development of the context during the independence period took place in several directions.

It is not just a matter of spatial planning; and spatial planning cannot replace what the context should contain as a legacy of social strata, history, memories, and all the familiar and unfamiliar elements that make up the spirit, the name, and the image of the city. An image that is not only two-dimensional or three-dimensional, but also a meta-image and as such essential for understanding the identity of individuals in a given city.

Independence inherited an already established city, wherein the government was able to focus its interventions only where it was possible, leaving a mark even on areas that were thought to be part of a stable urban context. The aim here is not to point out the success or failure of these interventions in the healthy formation of the urban environment, but to analyze the rules of their integration into the existing environment, the ability to speak the language of the city and to understand its signs. Umberto Eco dictates that semiotics can be considered the science that operates cultural phenomena as if they were systems of signs (Eco, 1972). The analysis will be based on the logic of Roland Barthes's article "sémiologie et urbanisme" (semiotics and urbanism), according to which "one who seeks to sketch the semiotics of the city, must be a semiologist, geographer, historian of urban planning, architect, and at the same time probably a psychoanalyst." (Barthes, 1985).

It is therefore possible to briefly distinguish three cases.

a) Projects at the concept phase in the Soviet period.

In this case we are dealing with the corrupt economic system of government from the independence period that is still in operation. Architecture and urban design act as leverage for the political machine. Therefore, urban policy, better to say urban politics, dictates a new political environment, to govern the society, to direct, and to oppress, with ideological agendas. The Northern Avenue, the Main Avenue (between Arami and Puzanti streets), the Firdus District, etc. are neighborhoods manifesting what we can call an institutional architecture, which form a network of state-level urban governance and are developed independently and without the active participation

Խօսքը այստեղ միայն տարածական նախագծման մասին չէ, եւ տարածական նախագծումը չի կրնար փոխարինել այն, ինչ որ շրջարկը իր մէջ կը պարունակէ որպէս ժառանգութիւն ընկերային շերտերու, պատմութեան, յիշողութիւններու, եւ այն բոլոր ծանօթ-անծանօթ տարրերուն, որոնք կը կազմեն քաղաքի ոգին, անունն ու պատկերը: Պատկեր մը, որ ոչ միայն երկչափ կամ եռաչափ է, այլ նաեւ մտապատկեր է եւ հիմնարար նշանակութիւն մը ունի հասկնալու համար տուեալ քաղաքի անհատներու ինքնութեան ձևաւորումը:

Ըսուեցաւ, որ անկախութիւնը ժառանգեց արդէն գոյացած քաղաք մը, որով կառավարական մարմիններ կարողացան կեդրոնացնել իրենց միջամտութիւնները միայն հոն, ուր կարելի է իրենց շուքը ձգելով նոյնիսկ այն տարածքներուն վրայ, որոնք սկզբունքով մաս կը կազմեն քաղաքային կայուն շրջարկին: Այստեղ նպատակը ոչ այնքան մատնանշելն է այս միջամտութիւններու յաջողութիւնը կամ ձախողութիւնը քաղաքային միջավայրի առողջ կազմաւորումին մէջ, որքան վերլուծել առկայ շրջարկին անոնց համարկումի կանոնները, *քաղաքի լեզուով* խօսելու եւ քաղաքի նշանները հասկնալու ունակութիւնը: Ումբերտո Էկո կը թելադրէ, որ նշանագիտութիւնը կարելի է համարել այն գիտութիւնը, որ կ'աշխատցնէ մշակութային երևույթները, կարծես անոնք նշաններու համակարգեր ըլլային (ECO, 1972): Վերլուծումը պիտի կատարուի հետեւելով Ռոլան Բարտի «sémiologie et urbanisme» («նշանագիտութիւն եւ քաղաքային նախագծում») յօդուածի տրամաբանութեան, ըստ որուն «Ան, որ պիտի ուզէ ուրուագծել քաղաքի նշանագիտութիւնը, պէտք է ըլլայ միեւնոյն ատեն նշանագէտ (նշաններու մասնագէտ), աշխարհագրագէտ, քաղաքային նախագծման<sup>2</sup> պատմաբան, ճարտարապետ եւ հաւանաբար հոգեվերլուծաբան» (Բարտ, 1985):

Կարելի է հետեւաբար հակիրճ առանձնացնել երեք կալուածներ:

ա) Սովետական շրջանին նախագիծի կարգավիճակին մնացած ծրագիրներ:

Այստեղ կը գործէ մինչ այսօր անկախութեան շրջանի կառավարական շրջանակներու տնտեսական փտած համակարգը: Ճարտարապետութիւնը եւ քաղաքային նախագծումը կը բանին որպէս լծակ ի սպաս քաղաքական մեքենային, քաղաքային (աւելի լաւ է ըսել՝ *քաղաքական*) նոր միջավայր մը թելադրելու, հասարակութիւնը ղեկավարելու, ուղղորդելու, ձևշէլու, գաղափարախօսական ինչ որ յատուկ օրակարգով: Հիւսիսային պողոտայ, Գլխաւոր պողոտայ, Ֆիրդուսի թաղամաս եւ այլն: Այս թաղամասերը, որպէս ամբողջութիւն մը հաստատութենական ճարտարապետութիւններուն կը կազմեն պետական մակարդակի քաղաքային ղեկավարման ցանց մը եւ կը գոյանան առանց հասարակութեան գործուն մասնակցութեան եւ կրնան կոչուիլ, ըստ Ֆուքոյի՝ տրամադրիչներ. ասոնց գործառոյթն ու պաշտօնն է, կառավարել հասարակութիւնը՝ որոշ չափով թաքնուած օրէնսդրական միջոցներով: Ֆուքո կը գրէ. «Այն, ինչ որ կը փորձէմ առանձնացնել այս անուանումին տակ, էապէս տարասեռ ամբողջութիւն մըն է, որ կը բաղկանայ տրամասումներէ, հաստատութիւններէ, ճարտարապետական համալիրներէ,

of society, which can be called, according to Foucault an “Apparatus”. The function and the role of the apparatus is to govern the society under some hidden legislation. Foucault wrote: “What I’m trying to single out with this term is, first and foremost, a thoroughly heterogeneous set consisting of discourses, institutions, architectural forms, regulatory decisions, laws, administrative measures, scientific statements, philosophical, moral, and philanthropic propositions – in short, the said as much as the unsaid. Such are the elements of the apparatus. The apparatus itself is the network that can be established between these elements...

... by the term “apparatus” I mean a kind of a formation, so to speak, that at a given historical moment has as its major function the response to an urgency. The apparatus therefore has a dominant strategic function...

... I said that the nature of an apparatus is essentially strategic, which means that we are speaking about a certain manipulation of relations of forces, of a rational and concrete intervention in the relations of forces, either so as to develop them in a particular direction, or to block them, to stabilize them, and to utilize them. The apparatus is thus always inscribed into a play of power, but it is also always linked to certain limits of knowledge that arise from it and, to an equal degree, condition it.” (Foucault, 1994).



Պատկեր 2. Տեսարան Աբովյան փողոցից դեպի նորակառույց Հայրապետական երևանեան նստավայրը [Լուսանկարը՝ Մովսես Տեր Գեորգեանի]։

Figure 2. View from Abovyan Street to the newly built patriarchal Yerevan residence. Photograph by the author.

կանոնադրական որոշումներ, օրենքներ, վարչական միջոցներ, գիտական հաստատումներ, փիլիսոփայական, բարոյագիտական եւ մարդասիրական առաջադրանքներ. մէկ խօսքով՝ ըստած, ինչպէս նաեւ չըստած: Ահա տրամադրիչին տարրերը: Տրամադրիչը ինքնին կազմուած ցանցն է այս տարրերուն միջեւ: «Տրամադրիչ» ըսելով կը հասկնամ տեսակ մը, ըսենք, կազմաւորում, որուն մեծագոյն դերը տուեալ պահի մը, հրատապ կացութեան մը դիմակայելն է: Տրամադրիչը, ուրեմն, ունի ռազմավարական տիրական դեր մը: Ըսի, թէ տրամադրիչին բնոյթը էապէս ռազմավարական է, ինչ որ կը նշանակէ, թէ հոս կը խօսինք ուժերու յարաբերութիւններու որոշ ձեռնաձումի (manipulation) մը մասին, տրամաբանուած եւ համաձայնեցուած միջամտութեան մը մասին, որ կը միտի այդ ուժերը որեւէ ուղղութեամբ տանելու, կամ արգելակելու, կամ կայունացնելու, կամ գործածելու զանոնք: Տրամադրիչը ուրեմն միշտ ներգծուած է ուժերու խաղի մը մէջ, բայց նաեւ միշտ կապուած է իմացութեան ելրաքարերու, որոնք իրմէ ծնելով, նոյնքան ալ պայն կը պայմանաւորեն: Այս է տրամադրիչը ուժերու յարաբերումի ռազմավարութիւն մը- որ կը պայմանաւորէ իմացութեան տեսակներ, եւ պայմանաւորուած է անոնցմով» (Ֆուքո, 1994):

Ահա պարագաներ, երբ քաղաքը կառուցողներու և բնակիչներու միջեւ նշանակութիւններու փոխըմբռնումի միջոցով գոյացող հաղորդակցութեան գործընթացը պարզապէս անհնար կը դառնայ: Ճիշդ է, որ քարտէսի վրայ միշտ ալ կարելի է կցել երկու տարբեր, անկապ թաղամասեր, զանոնք սեպել հարեաններ. բայց հարկ է անդադառնալ այդ հակամարտութեան կարեւորութեան, որ կը ծագի քաղաքի նորօրեայ գործառնոյթներուն եւ անոր պատմութեան իմաստաբանական բեռին միջեւ: Բարտ կ'արձանագրէ. «Շատ հեշտ է փոխաբերութեամբ խօսիլ քաղաքի լեզուէն, ինչպէս կը խօսինք սինեմայի կամ ծաղիկներու լեզուէն: Իսկական գիտական ուսումը կրնայ կատարուիլ, երբ որ կարենանք խօսիլ քաղաքի լեզուէն, առանց փոխաբերութեան»: Հետեւաբար, հարկ է հաւաքագրել եւ համակարգել տուեալներ, որոնք ոչ միայն կը վերաբերին քաղաքի հոգեբանական, ընկերային, աշխարհագրական կալուածներուն, այլ խորհրդանշականին: *Խորհրդանշական* ըսելով, Բարտ նկատի ունի անցումը փոխաբերութենէն վերլուծութեան, նշանակութիւններու նկարագրութեան, եւ այստեղ է, որ նշանագիտութիւնը կրնայ նոր լոյս սփռել քաղաքային գիտութիւններուն վրայ:

բ) Կցակառոյցներ, առկայ շինութիւններու վրայ կամ անոնց կողքը անլցած ծաւալներ:

Ահա ոլորտ մը, ուր ոճային, այսինքն, լայն առումով՝ լեզուական անյարիրութիւն մը կը տիրէ առկայ կառոյցին եւ կցուածին միջեւ, այսինքն, առկայ շրջարկին եւ միջամտութեան: Այստեղ հեշտութեամբ կարելի է անժամանցելի ճարտարապետական սկզբունքներ յանկարծ թերթի ձեռքով վերարծարծուիլ կցակառոյցներու յղացման հոլովոյթին մէջ: Լեզուական այս բաբելոնեան վիճակը կը մեկնի մի քանի ընկերային պայմաններէ: Առկայ ժառանգութեան օտարումը, թերագնահատումը, հետեւաբար անոր

These are the cases when the process of communication between the builders and the inhabitants of the city through the mutual understanding of significations becomes simply impossible. It is true that two different districts can always be attached to each other on a map, considering them neighbors, but it is necessary to reflect on the importance of the conflict, which arises between the modern functions of the city and the semantic burden of its history. Bart writes: "It is very easy to metaphorically speak the language of the city, as we speak the language of cinema or the language of flowers. A real scientific leap can be achieved when we are able to speak the language of the city without metaphor. Therefore, it is necessary to collect and coordinate data that refer not only to the psychological, social, geographical domains of the city, but also to the symbolic ones." By symbolic, he means the transition from metaphor to analysis, to the description of signs, and this is where semiotics can shed new light on the urban sciences.

b) Extensions, increased volumes on existing buildings or added adjacent to them.

This is a domain wherein there is a stylistic – that is, in a broad sense, linguistic – rift between the existing structure and the extensions: the existing context and the interference. Here, impenetrable architectural principles can be easily reinterpreted in the process of creating the extension. This Babylonian linguistic state is driven by several social conditions. The alienation, underestimation of the existing heritage, and consequently the meaninglessness of its vocabulary, disrupts any dialogue and the possibility of finding any language. The architectural experience of the Soviet period can today be labelled as completely abandoned and not a cornerstone on which modern architects could build today's language. A few obvious examples can be given where modern Soviet architecture is endowed with an extension that has nothing to do with modern architectural values, instead it revives the classical Armenian style with arches, patterns, old and inanimate signs.

How does a structure perched on top of the city or stuck to its edge affect the context, how do these parasitic additions, which have been around for decades, integrate into the context? Aside from ignoring all the rules of architecture and construction, some rightly consider these "voluntary structures" to be truly popular architecture, as, much of it stems from a need that seeks to correct the shortcomings of the existing building, through limited financial and material means, adapting the house or the space to contemporary uses.

This consideration opens a new chapter in city-resident relations. Will the resident have to adapt to the city or the city to the resident? With the vague separation of the public-private spheres, the lack of urban policy and legislation, and the arbitrariness of interventions, the Yerevan environment relentlessly adapts to the whims of the citizen, and an incomprehensible reversal of roles takes place. How exactly is the context defined in this case, when the ponderation coefficients are loose and unstable?



բառապաշարի իմաստազրկումը կը խախտէ որեւէ երկխօսութիւն, լեզու գտնելու որեւէ կարելիութիւն: Սովետական շրջանի ճարտարապետական փորձառութիւնը այսօր, կարելի չէ սէլ, ամբողջովին լքուած է եւ չի հանդիսանար հիմնաքար մը, որուն վրայ ժամանակակից ճարտարապետներ կարենային կառուցել այսօրուան լեզուն: Կարելի է բերել մի քանի ակնբախ օրինակ, ուր արդի սովետական ճարտարապետութիւն մը կ'օժտուի կցակառոյցով մը, որ ոչ մէկ աղերս ունի արդի ճարտարապետական արժէքներուն հետ եւ կը վերակենդանացնէ դասական հայկական ոճը, կամարներով, նախշերով, հին ու անշունչ նշաններով:

Քաղաքի կատարին թառած կամ կառոյցներու կողին խրուած այս շերտը ինչպէ՛ն կ'անդրադառնայ շրջարկին վրայ, ինչպէ՛ն կը համարկուին անոր արդէն տասնամեակներով բազմած այս մակաբոյծ յաւելումները: ճարտարապետական եւ կառուցապատման ամեն կանոն անտեսելէ անդին, ոմանք իրանացիօրէն կը նկատեն, որ այս «ինքնակամ կառոյցները» իսկական ժողովրդային ճարտարապետութիւններ են, քանի մեծ մասը կը բխի պահանջքէ մը, որ նեղ միջոցներով թէ՛ նիւթական, թէ՛ շինարարական, կը սրբագրէ առկայ շէնքի թերութիւնները. տունը կամ տարածքը կը համապատասխանեցնէ արդի գործածութիւններուն:

Այս ոլորտը նոր գլուխ մը կը բանայ քաղաք-բնակիչ յարաբերութիւններուն մէջ: Բնակիչն է, որ պիտի համակերպի քաղաքին, թէ՛ քաղաքը՝ բնակիչին: Հանրային-մասնաւոր ոլորտներու անյստակ կատորոշումով, հայեցակարգի բացակայութեամբ եւ միջամտութիւններու կամայականութեամբ, երեւանեան միջավայրը անխնայ կը համակերպի քաղաքացիի քմահաճոյքին, եւ դերերու անհասկնալի շրջում մը տեղի կ'ունենայ: Ճիշդ ինչպէ՛ն կը բնորոշուի շրջարկը այս պարագային, երբ կշռային գործակիցները խախտու են եւ ալիքաւոր:

գ) Անվնաս մնացած կամ ձեռք չտրուած ժառանգութեան եւ միջավայրի արժէտրոմ:

Բակերն ու հրապարակները անլի են, քան քաղաքային ցանցին մէջ կամայ կամ ակամայ գոյացած երկրաչափական ձեւեր, տարածական բացեր: Ինչպէ՛ն տակաւին պահել անոնց ոգին եւ դարձնել կորիզը մեծամասշտապ միջամտութիւններուն: Ինչ եղանակով նկարագրել ներքին բակերը, վերհանել անոնց պարունակած նշանները, պեղել բառերն ու իմաստները որոնց վերակազմութեամբ կարելի պիտի ըլլայ ընթերցել վանոնք ոչ միայն որպէս տարածք, այլ նաեւ որպէս կենսակերպ, սովորութիւն, լեզու:

Եւ ահա այն, ինչ Ռուան Բարտ կ'արձանագրէ. «Մարդկային տարածքը ընդհանրապէս (եւ ոչ միայն քաղաքային տարածքը) միշտ նշանակութիւն մը ունեցած է: Գիտական աշխարհագրութիւնը, մասնաւոր արդի քարտէսագրութիւնը, կրնան ձեռով մը նկատուիլ որպէս ջնջելու փորձ մը, գրաքննութիւն մը, որ առարկայականութիւնը պարտադրած է նշանակութեան, (առարկայականութիւնը, որ երեւակայականի մէկ կամ ուրիշ ձեւն է): Եւ



Պատկեր 3. Երեւանեան սովորական տեսարան. բնակելի շէնք, անլցուած ծառայներով [Լուսանկարը՝ Մովսէս Տէր Գեորգեանի]:

Figure 3. Ordinary Yerevan scene; residential buildings with added volumes. Photograph by the author.

c) Evaluation of the heritage and the environment that have remained intact or untouched.

Yards and squares are more than geometric shapes or spatial gaps that have voluntarily or involuntarily appeared in the urban pattern. How is it possible to keep their true spirit and turn them into the core of large-scale interventions? How to describe the inner courts, to reveal the signs contained in them, to excavate the words and significations through which it would be possible to read them not only as a space, but also as a way of life, a habit, a language?

And this is what Roland Barthes records: “Human space in general (and not only the urban space) has always been a signifier. Scientific geography, especially modern cartography, can be seen in some way as an attempt to obliterate, a censorship that subjectivity has imposed on signification (objectivity that is one form or another of the imaginary). And before talking about the city, I would like to mention a few facts from the cultural history of the West, especially from the classical Greek antiquity;

Նախքան քաղաքի մասին խօսիլը, կ'ուզեի յիշեցնել Արեւմուտքի մշակութային պատմությունն մի քանի փաստ, յատկապես յոյն դասական հնադարէն. մարդկային բնակավայրը «*œkourmène*»-ը, որ կրնանք ընդհնմարել յոյն առաջին աշխարհագրագետներու քարտէսներուն մէջ, ինչպէս Անաքսամանդրի, Հեկատոսի կամ Հերոդոտոսի մտային քարտէսագրութեան մէջ, կը ներկայացնէ իսկական տրամասում մը իր առանցքայնութեամբ, վայրերու հակադրութեամբ, իր շարակարգով եւ յարացոյցերով: Հերոդոտոսի աշխարհի քարտէսը գտծապատկերային է եւ կապմունք է լեզուական կառոյցով, նախադասութեան մը պէս, բանաստեղծութեան մը նման, հակադրութիւններու վրայ. տաք երկիրներ, ցուրտ երկիրներ, ճանչցուած եւ անձանաչելի երկիրներ. ապա հակադրութիւնը մը մէկ կողմէ մարդոց, միւս կողմէ հրէշներու եւ առասպելականներու...» (Բարտ, 1985):

Բարտի այս վերլուծումը քաղաքի լեզուական կարգավիճակին, էական է հասկնալու շրջարկի երեւելի եւ աներեւոյթ բաղադրիչները: Ատենն է, որ ճարտարապետներ, օրէնսդիր մարմիններ, քաղաքային նախագծողներ եւ նաեւ բնակիչներ անդրադառնան օր ըստ օրէ խամրող, փոփոխուող շրջարկի կարեւորութեան, Բենիամինի խօսքերով՝ ըմբռնեն անցեալի պատկերներուն մէջ առկայ պատմական ցուցիչը՝ կարենալ կարգալու եւ տեսնելու զանոնք. տան ստեղծագործական արարքին լեզուական այն հմտութիւնները որոնք պիտի խթանեն նշանային ցանցերու ստեղծումը, ընկալելի լեզուով մը քաղաքային տարրերը շաղկապելու հեռանկարով: Ատենն է նաեւ, թէեւ բաւական ուշ, որ քաղաքային ղեկավարութիւնը ըմբռնէ քաղաքային նախագծումի հասկացութիւնը իր մշակութային, պատմական, տնտեսական եւ ընկերային բաղադրիչներով: Երեւանի պարագան կը ներկայացնէ ձեւով մը իրար հակադրուող, իրար անհաղորդ շրջարկներ, մի քանի անհամատեղելի միջավայրերով, որոնք կը մարմնաւորեն անկախութեան շրջանի եւ անկէ առաջ գոյացած քաղաքական մշակոյթը: Անկարելի պիտի ըլլայ նախագծման հիմնական ուղղութիւնը մը մշակել, եթէ չկատարուի խնդիրներու քարտէսագրումը, անոնց ցանկագրումը, ու անոնց շուրջ չգոյանայ համախոհութիւն մը բոլոր մակարդակներու վրայ: Քարտէսագրումը թէ՛ անցեալի խնդիրներուն, թէ՛ ներկայի: Քարտէսագրում մը, որ կը բացուի լեզուականին, նշանագիտականին:

the human habitat «œkoumène», which we can observe in the maps of the first Greek geographers: Anaximander, Hecataeus or through the mental cartography of Herodotus, represents a real discourse with its symmetry, the opposition of places, its paradigm and its syntax. Herodotus' map of the world is graphic and is composed of a linguistic structure, like a sentence, like a poem, on opposites: hot countries, cold countries, known and unknown countries, then a contradiction between people on the one hand, and monsters and chimaera on the other..." (Barthes, 1985).

Bart's analysis of the linguistic status of the city is essential to understand the visible and invisible components of the context. It is time for architects, lawmakers, city planners, and residents alike to reflect on the importance of the changing context which is fading day after day, becoming a past; and in Walter Benjamin's words, to grasp the historical index contained in the images of the past, to be able to read and see them; to give to the act of creation, the language skills which will simulate the networks of signs with the prospect of connecting urban elements in a comprehensible language. It is also time, although too late, for the city governors to understand the concept of urban design, with its cultural, historical, economic, and social components. The case of Yerevan presents somewhat contradictory, unrelated contexts, with several incompatible environments that embody the political culture of pre-and-post-independence. It will be impossible to develop a basic urban planning direction if the problems are not mapped and cataloged, and there is no consensus around them at all levels – mapping both past and present problems and a cartography that opens up to linguistics, to the semiotic.

## Հղումներ

Giorgio Agamben, Creation and Anarchy, The Work of Art and the Religion of Capitalism. Meridian: Crossing Aesthetics, 2009, p 17 (Ջորջո Ագամբեն, «Արարում և անիշխանություն. արուեստի գործը և դրամատիկության կրօնը, 2009):

Joëlle Zask, Situation ou contexte ? Une lecture de Dewey. Revue internationale de philosophie 2008/3 (n° 245), p. 313-328 (ժոէլ Զասք, «Կացություն,թե՞ շրջարկ. Տոնելի ընթերցում մը», Փիլիսոփայության միջազգային թերթ, 2008/3):

Գրիգոր Պըլլտեան, «Ֆրանսահայ Գրականություն» աշխատության յառաջաբան, Սարգիս Խաչենց, Փրինթինթոն, ապա անջատ վերատպում՝ «Երկլեզու ցանցը» ԱՐԻ գրականության հիմնադրամ, Երեւան, 2021, էջ 12:

Գրիգոր Պըլլտեան, Ասատուր, ԱՐԻ գրականության հիմնադրամ, Երեւան, 2021:

Rem Koolhaas: ANY: Architecture New York, Writing in Architecture, May-June 1993, « Why I wrote Delirious New York and other textual strategies», p. 42-43 (Ռեմ Բուլհաս. ANY, Լիւ Եօրքի ճարտարապետութիւն, մայիս-յունիս 1993, «Թէ ինչու գրեցի Ցնորական Լիւ Եօրքը և տեքստային այլ ռազմավարութիւններ»):

Jacques Derrida, Le philosophe et les architectes, Séquence 2 – scène 2, Les arts de l'espace, Paris, éditions de la différence, 2015, p. 66 (Ժակ Դերիդա, «Փիլիսոփան եւ ճարտարապետները», Հատում 2 - արար 2, «Տարածքի արուեստները», Փարիզ, 2015):

Kenneth Frampton, Modern architecture : a critical history. London : Thames & Hudson, 2007, p. 224 (Զենէթ Ֆրամթոն, «Ժամանակակից ճարտարապետութիւն. քննական պատմութիւն, Լոնդոն, 2007):

Umberto ECO, La Structure absente, introduction à la recherche sémiotique, Essais, Mercure de France, 1972 (Ումբերտո Էկո, «Բացակայ կառուցուածքը. մուտք նշանաբանական փնտռողութեան», 1972):

Roland Barthes, Sémiologie et urbanisme, L'aventure Sémiologique. Paris, Seuil, 1985, p. 261-271 (Ռոլան Բարտ, «Լշանագիտութիւն եւ քաղաքային նախագծում. նշանագիտական արկածախնդրութիւնը», Փարիզ, 1985):

Michel Foucault, Dits et écrits, III, Quardo Gallimard, 1994, p. 299-300 (Միշել Ֆուկո, «Ըսուածներ եւ գրուածներ», III Quardo Gallimard, 1994):

## References

Giorgio Agamben, *Creation and Anarchy, The Work of Art and the Religion of Capitalism*. Meridian: Crossing Aesthetics, 2009, p. 17.

Joëlle Zask, *Situation ou contexte ? Une lecture de Dewey*. Revue internationale de philosophie 2008/3 (n° 245), p. 313-328.

Գրիգոր Պըլտեան, «Ֆրանսահայ Գրականութիւն» աշխատութեան յառաջաբան, Սարգիս Խաչենց, Փրինթինթոն, ապա անջատ վերատպում՝ «Երկլեզու ցանցը» ԱՐԻ գրականության հիմնադրամ, Երեւան, 2021, էջ 12:

Գրիգոր Պըլտեան, Ասատուր, ԱՐԻ գրականության հիմնադրամ, Երեւան, 2021:

Rem Koolhaas: ANY: Architecture New York, *Writing in Architecture*, May-June 1993, « Why I wrote Delirious New York and other textual strategies», p. 42-43.

Jacques Derrida, *Le philosophe et les architectes*, Séquence 2 – scène 2, *Les arts de l'espace*, Paris, éditions de la différence, 2015, p. 66.

Kenneth Frampton, *Modern architecture : a critical history*. London : Thames & Hudson, 2007, p. 224.

Umberto ECO, *La Structure absente*, introduction à la recherche sémiotique, *Essais*, Mercure de France, 1972.

Roland Barthes, *Sémiologie et urbanisme*, *L'aventure Sémiologique*. Paris, Seuil, 1985, p. 261-271.

Michel Foucault, *Dits et écrits*, III, Quardo Gallimard, 1994, p. 299-300.

# **Քաղաքաշինական գործունեություն և իրավունք. Գոտնորում և իրավական ռեժիմ**

**Բորիս Քոչարյան**  
ճարտարապետ

Մարդու տարածքների վարձացմանն ուղղված գործունեությունն անվանում ենք քաղաքաշինական\* գործունեություն, որը կարգավորվում է օրենքով: Գործունեության արդյունքը անպայմանորեն կախված է նրա կապմակերպվածության աստիճանից, իսկ բովանդակությունը և որակը՝ կարգավորող օրենքից(ներից): Ուստի, օրենքի (իրավական կարգավորման) առկայությունը և որակը կանխորոշում են քաղաքաշինական գործունեության արդյունավետությունը և նրա արդյունքը քաղաքային միջավայրի որակը:

Ամբողջատիրական պետական համակարգից ազատ շուկայական տնտեսավարման համակարգին անցումով ազատականացվում է նաև քաղաքաշինական գործունեության բնագավառը: Ծագում է իրավունքի նոր տեսակ՝ քաղաքաշինական գործունեության իրավունքը, և այն կրող բազմաթիվ սուբյեկտներ: Ուստի, կառավարման հիմնական խնդիրը հանգում է բոլորի իրավունքները և շահերը հավասարակշռելուն: Առաջնային է դառնում իրավական կարգավորման անհրաժեշտությունը, որն իրականացվում է, որպես կանոն, սահմանափակումներ (իրավական ռեժիմ) կիրառելու միջոցով:

*Քաղաքաշինական կարգավորումը ոչ այլ ինչ է, քան սահմանափակումների կիրառում սեփականության բացարձակ իրավունքի նկատմամբ (Э.К.Трутнев, "Градоупреулирование ..." (Տրուտնև, 2019):*

Այդ սահմանափակումների ստեղծման և կիրառման ձևերն ու մեխանիզմները վաղուց հայտնի են և կիրառվում են շուկայական վարձացած տնտեսություն ունեցող բոլոր երկրներում: Նորանկախ Հայաստանի քաղաքաշինական օրենսդրության հիմքում նույնպես դրվել են այդ հայտնի սկզբունքները. ամրագրվել է քաղաքաշինական ծրագրային կամ տարածական պլանավորման փաստաթղթերի առաջնահերթ դերը և նշանակությունը հողօգտագործման և կառուցապատման կանոնակարգման հարցերում, Քաղաքաշինության

*\*-Քաղաքաշինություն, առավել և՛ քաղաքաշինական գործունեություն եպրոյթները սույն հոդվածում օգտագործված են որոշակի պայմանականությամբ, քանի որ մենք լուրջ վերապահումներ ունենք դրանց նկատմամբ և համոզված ենք, որ ոլորտի օրենսդրության համապարփակ բարեփոխումների շրջանակում դրանք անպայման ենթակա են լինելու վերաբժնորման և վերափոխատավորման: Գաղտնիք չէ, որ քաղաքաշինություն եպրոյթը Սովետական իրականության ծնունդ է, նույնիսկ որոշակի քաղաքական ենթատեքստ ունի (չափապանց ներդաշնակ է կոմունիստական հասարակարգի շինարարություն կարգախոսի հետ, գրեթե հոմանիշ է):*

Ժամանակի ընթացքում այն իր մեջ ներառել է տարածական պլանավորումը, տարածքների և շենքերի նախագծման և շինարարության բոլոր տեսակները, վերջին շրջանում նաև շենքերի ու շինությունների շահագործումը: Եվ դա միանգամայն բնական էր այն պարագայում, երբ սեփականության, տիրապետման ու տնօրինման իրավունքն ամբողջովին կենտրոնացած էր պետության ձեռքում: Պետությունը և՛ պլանավորողն ու ֆինանսավորողն էր, և՛ նախագծողն ու կառուցողը, և՛ պահպանողն ու շահագործողը: Ազատ շուկայական տնտեսության և բազմաթիվ սեփականատերերի առկայության պայմաններում նախկին համակարգը նույնությամբ գոյություն ունենալ չի կարող, և մեկ բառով հնարավոր չէ նշանակել այն բոլոր բազմաբովանդակ գործողությունները, որոնք կատարվում են բազմաթիվ սուբյեկտների կողմից, և իրավահարաբերությունները, որոնք առաջանում են նրանց միջև: Ջավէշտալի է նաև, որ սուբյեկտներից յուրաքանչյուրը *քաղաքաշինություն* բառը յուրովի է հասկանում և մեկնաբանում, ինչպես նաև՝ օգտագործում նոր երեկոյթներ բացատրելիս:

Վերջերս ականատես եղանք, օրինակ, թե ինչպես կառուցապատողը սովորական անշարժ գույքի օբյեկտն անվանեց *քաղաքաշինական արտադրանք* և անշարժ գույքի շուկայի խնդիրներն էլ փորձում էր հրամցնել որպես քաղաքաշինության կարգացման գլխավոր կռվան:(Չենք ասում թե դրանք միմյանց հետ կապ չունեն, բայց մենք էլ միամտորեն կարծում ենք, որ քաղաքաշինությունն առաջին հերթին տարածքների (միջավայրի) պարզացման պլանավորումն է, ծրագրումը, որն, իմիջիայլոց, կարող է իրականացվել բացառապես բազմադիսցիպլինար, էլ չենք ասում նաև՝ ներառական, նախագծման միջոցով): Ռուսաստանի մասնագիտական (առավելապես տեսաբան գիտնականների) շրջանում կիրառվում են *градорегулирование* և *градоустройство* եպրոյթները, որոնք գործածական են եղել մինչև 1917 թվականը:

Սույն հոդվածի նպատակն է ուշադրություն սևեռել հատկապես իրավական կարգավորման հարցերի վրա և առաջարկել օրենսդրական դժգոհություն բարեփոխումների միջոցով ոլորտի գործնական հարաբերությունների և կառավարման բարելավման իրական արդյունքներին հասնելու հնարավորություն: Ուստի, որոշեցինք պահպանել *Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի* 2-րդ հոդվածի սահմանումները առանց մեկնաբանության օգտագործելով վերը նշված եպրոյթները (տարբերները), քանի որ կարծում ենք, որ հոդվածում առաջադրված նպատակներին հասնելու համար դրանք խոչընդոտ չեն: Իսկ այդ նպատակների հաջող իրականացման դեպքում շատ ավելի հեշտ բացատրելի կլինի նաև ոլորտի օրենսդրության մեջ տեղ գտած բոլոր հասկացությունների և եպրոյթների խմբագրման, վերափոխատավորման կամ ընդհանրապես վերացման անհրաժեշտությունը:



մասին ՀՀ օրենքի կիրարկման ընթացքում կատարված փոփոխություններով որդեգրվել է նաև բնակավայրերի կառուցապատման կանոնակարգման իրավական մոդելը, որի հիմնական բաղադրիչը տարածքների գոտևորման փաստաթղթերի համակարգն է և, որն ըստ էության, իրավական ռեժիմներ սահմանող և կառուցապատման ու հողօգտագործման կանոնները պարունակող գլխավոր փաստաթուղթն է: Սակայն իրական կյանքում քաղաքաշինական գործունեության ոլորտում ներգրավված անձանց գործողությունները և նրանց միջև հարաբերությունները կարգավորվում են վերը նկարագրված համակարգի տրամաբանությանը հակառակ, կամ առնվազն՝ ոչ ամբողջովին համապատասխան: Արդյունքը մեր ունեցած քաղաքային միջավայրն է, որը չի բավարարում նույնիսկ դրա ստեղծման անմիջական հեղինակներին ու մասնակիցներին:

Նախկինում առիթ ունեցել ենք մանրամասն անդադառնալու Հայաստանի քաղաքաշինական օրենսդրության թերություններին և դրանց վերացման ուղիներին (ուրբաևաթ, 2013): Ցավոք, այն այսօր էլ արդիական է: Եվ պատճառներն, անշուշտ, պետք է փնտրել ոլորտի կառավարման համակարգի գործելակերպի մեջ, որը հիմնականում ինտեգրիոն շարունակություն է նախկին վարչահրամայական համակարգի և, ըստ էության, ոլորտի կարգավորման իրավական համակարգի կայացման ու կատարելագործման արգելափակողն է: Սրան նպաստում է նաև օրենսդրության որոշակի անկատարությունը և նրա կողմնակալ մեկնաբանությունը, որն ավելի վտանգավոր է դառնում օրենսդրական փոփոխություններ նախաձեռնելիս, երբ ակնհայտ պահանջվում է դեպի այս կամ այն խմբի շահերն ուղղորդվածությունը:

Նախ՝ գոտևորման (գոտիավորման) նախագծի մասին:

Խոսքն, իհարկե, քաղաքաշինական գոտևորման նախագծի մասին է, որն, ըստ Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի, քաղաքաշինական ծրագրային կամ տարածական պլանավորման փաստաթղթերի տեսակ է: Գոտեվորումը՝ որպես մեթոդ կամ նախագծման տեխնոլոգիա, հայտնի էր նաև Սովետական ժամանակաշրջանում և օգտագործվում էր, օրինակ, գլխավոր հատակագծերում ֆունկցիոնալ գոտևորման (հողամասերի նպատակային և գործառական նշանակության ամրագրման) նպատակով: Այն օգտագործվել է նաև այլ ոլորտներում՝ հիմնականում պահպանական ռեժիմներ սահմանելու համար: Շուկայական տնտեսության պայմաններում քաղաքաշինական գոտևորումը, որի միջպզային ամենատարածված հոմանիշը գոնիզ (անգլերեն՝ zoning) եզրույթն է, այլ չափազանց կարևոր, նշանակություն է ստանում, իսկ ավելի ճիշտ՝ վերադառնում է իր այն նախաստեղծ իմաստին, որի համար պատմականորեն առաջացել է:

Քաղաքաշինության մասին օրենքի առաջին տարբերակում (05.05.1998թ.) 17-րդ հոդվածը սահմանել էր, որ քաղաքաշինական փաստաթղթերը բաղկացած են երկու խմբից՝ «քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթեր և

ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր»։ Հոդվածի 1-ին մասում, ի թիվս այլ քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի, թվարկված էր նաև *ե) տարածքների գոտևորման նախագծեր* տեսակը։ Որևէ այլ բացատրություն, թե ինչ է գոտևորումը, կամ ինչ նշանակություն և բովանդակություն ունի գոտևորման նախագիծը օրենքում չկար։

2002թ. ՀՕ-494-Ն օրենքում ընդունված փոփոխությունների համաձայն, այդ նույն հոդվածի 1-ին մասի շարադրանքը հետևյալն էր. «*Քաղաքաշինական փաստաթղթերը քաղաքաշինական գործունեության պետական կարգավորման միջոց են և բաժանվում են երեք խմբի՝ քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթեր, գոտևավորման փաստաթղթեր և ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր*»։

Մինևույն ժամանակ, օրենքը լրացվել է նոր գլխով՝ «Գլուխ VI. Տարածքների գոտևավորումը», երկու հոդվածով՝ *Հոդված 14.1՝ Տարածքների գոտևավորման սկզբունքները, և Հոդված 14.2՝ Գոտևավորման տեսակները*։ Չնայած անհասկանալի է, թե ինչու է գոտևորման բառը վերափոխվում գոտևավորման ձևի, սակայն օրենսդրության կատարելագործման դրական ընթացքի փաստն անհերքելի է։ Թվում էր, թե մենք արդեն հստակ կարող էինք տարանջատել գոտևորումը, որպես քաղաքաշինական գործունեության առանձին տեսակ, ինչպես օրինակ Ռուսաստանի Դաշնության օրենսդրությունում է (ՌԴ քաղաքաշինության օրենսգիրք 2004)։

Սակայն 08.07.2005թ. ՀՕ-167-Ն օրենքով կատարվում է նոր փոփոխություն, և ըստ այդմ, քաղաքաշինական փաստաթղթերը բաժանվում են երկու խմբի՝ *քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման) փաստաթղթեր և ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր*։ Եվ գոտևորման փաստաթղթերը տեղ են գտնում առաջին խմբի թվարկումների դ) կետում, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերից հետո՝ որպես *գոտևավորման նախագծեր*, հետագայում (23.06.2011թ. ՀՕ-226-Ն) ևս մեկ փոփոխությամբ ստանում են հետևյալ բանաձևումը. *դ) քաղաքաշինական գոտևավորման նախագծերը (տեղական մակարդակ՝ տարածական պլանավորման մանրամասն պայմանները սահմանող գործադրական (օպերատիվ) բնույթի փաստաթուղթ. (Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենք, հոդվ. 17, 4-րդ մաս, կետ դ)։*

Մեր կարծիքով, սա արդեն մեկ քայլ նախանջ է նախորդ տարբերակից, երբ գոտևորումը առանձին խումբ էր դիտվում, և նրա իրական դերն ու նշանակությունը բացահայտելու և օրենսդրական կարգավորման մեխանիզմները կատարելագործելու հնարավորություններն ապելի շատ էին, քան այդ փոփոխությունից հետո, երբ գոտևորումը ստորադասվել է գլխավոր հատակագծին և նրա հետ ամրացվել կոշտ կապերով։ Սա նաև նպաստել է, կամ հակառակը ինքն է հետևանք երկու թյուր ըմբռնումների խորացման։ Առաջինը, որ մի շարք մասնագիտական մեկնաբանություններում տեղ է գտել, այն է, թե իբր

գոտևորման նախագիծը փոխարինում է մանրամասն հատակագծման նախագծին (ՄՀՆ):

Սովետական նախագծաշինարարական համակարգի առանձնահատկությամբ համապատասխան, ՄՀՆ-ն, իհարկե, պլանավորման փաստաթուղթ էր բառացիորեն: Նրանով մինչև վերջին «կոպեկի» ճշտությամբ պլանավորվում էին պետության կողմից ներդրվող միջոցները, որոնք կոչվում էին կապիտալ ներդրումներ, սահմանվում էին շինարարության իրականացման փուլերն ու ժամկետները, ըստ հնգամյակների: ՄՀՆ-ով կառուցվում էին ամբողջական թաղամասեր, հսկայական համալիրներ: Այդ առումով այն ավելի շուտ կառուցապատման նախագիծ էր, քան գոտևորման: ՄՀՆ-ով է կառուցվել, օրինակ, Դավթաշեն թաղամասը:

Գոտևորման նախագիծը այդպիսի պլանավորման փաստաթուղթ լինել չի կարող: Նա պետք է ճշգրիտ տեղեկություններ պարունակի տարածքի ներկա վիճակի և հեռանկարային վարձացման հնարավորությունների (ելևելով գլխավոր հատակագծի ռազմավարությունից), գոյություն ունեցող և նախատեսվող սահմանափակումների մասին: Այդպիսով, նա պետք է հավասար հնարավորություն ստեղծի բոլոր սուբյեկտների համար՝ ընտրելու լավագույն տարբերակները և պլանավորելու իրենց քաղաքաշինական գործունեությունը, քանակի պետությունն արդեն միակ սուբյեկտը չէ: ՄՀՆ-ն փակ փաստաթուղթ է, իսկ գոտևորման փաստաթուղթը «բաց» է և հասանելի բոլորի համար, քանի որ պարունակում է սահմանափակումներ, չափորոշիչներ, մասնագիտական եզրույթով՝ պայմանակարգեր, որոնք պարտադիր են անորոշ թվով անձանց համար: Ըստ նույնի ամրագրելով, թե ինչ կարելի է և ինչ չի կարելի անել տվյալ տարածքում, նա սահմանում է վարքականոն քաղաքաշինական գործունեության բոլոր սուբյեկտների, այդ թվում՝ անշարժ գույքի սեփականատերերի համար (քանի որ կարգավորում է ոչ միայն կառուցապատման, այլև անշարժ գույքի պահպանման, շահագործման և փոփոխության հարցերը): Ուստի գոտևորման փաստաթուղթը նորմատիվ իրավական ակտ է, իրավական կարգավորման կարևորագույն գործիք:

Ահա այստեղ հարկ է անդրադառնալ երկրորդ թյուրըմբռնմանը: Դա փաստաթղթի անվանումն է: *Նախագիծ* անվանելը չի համապատասխանում իր կարգավիճակին և ազդեցությանը: *Նախագիծ* չի կարող կոչվել նաև մի պարզ պատճառով, քանի որ այլընտրանք ունենալ չի կարող: Ցանկացած նախագիծ կարող է ունենալ այլընտրանք, մինչդեռ սա միակն է: Իհարկե, փոփոխություններ կարող է կրել ժամանակի և տարածության մեջ, սակայն ժամանակի յուրաքանչյուր հատվածում միակն է: Եվ երրորդ՝ տեխնոլոգիական պատճառը. նախագծային, այն է՝ գրաֆիկական մասերը այս փաստաթղթերի հիմնական մասերը չեն (դա միարժեք ապացուցվում է միջազգային փորձով): Շատ ավելի կարևոր են տեքստային մասերը՝ կանոնները և պայմանակարգերը: Ռուսաստանի օրենսդրության մեջ գոտևորման փաստաթղթերն այդպես էլ կոչվում են՝ հողօգտագործման և կառուցապատման կանոններ (Правила землепользования и застройки/ ПЗЗ), որոնց կապում կան նաև գոտևորման

քարտեզներ (карты зонирования). (ՌԴ քաղաքաշինության օրենսգիրք, 2004):

Այսպիսով, կարող ենք ամրագրել, որ գոտևորման փաստաթղթերը գործարքման իմաստով ոչ թե նախագծային փաստաթղթեր են, այլ նորմատիվ իրավական ակտ, քանի որ պարունակում են իրավաբանական նշանակություն ունեցող դրույթներ, որոնք իրավական հետևանքներ կարող են ունենալ տվյալ տարածքում անշարժ գույքի սեփականատեր կամ օգտագործող հանդիսացող և/կամ/ քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնող բոլոր սուբյեկտների անորոշ թվով անձանց համար:

Իսկ ինչ նախադրյալներ կան (կամ եղել են մեր օրենսդրական պրակտիկայում), որոնք հնարավորություն կտան «վերակառուցելու» տարածական պլանավորման և գոտևորման իրավական կարգավորման դաշտը առավել պարզ և տրամաբանական շղթայով: Նախ և առաջ «Տարածքների գոտևորումը» գլխի առկայությունը, որն ինքնին ապացույցն է այն գաղափարի, որ գոտևորումը առանձնահատուկ բաժին է տարածական պլանավորման պայմանական ոլորտում, ուստի հատուկ իմաստավորման կարիք ունի:

Երկրորդը՝ Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի հոդված 14.3-ի 1-ին մասը սահմանում է, որ «Համայնքի վարչական սահմաններում քաղաքաշինական գործունեությունը կանոնակարգվում է (...) ծրագրային (տարածական պլանավորման) երկու փաստաթղթերով՝ համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծով և քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծով»: Սա նման է մի շարք վարգացած երկրներում ընդունված ձևին, սակայն էական տարբերությամբ: Նրանց մոտ առաջին փաստաթուղթը տարածական պլանավորման ռազմավարական փաստաթուղթն է (որոշ երկրներում հենց գլխավոր հատակագիծ, ուրիշների մոտ՝ այլ անվանումով): Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի սահմանումով, գլխավոր հատակագիծը նույնպես «ռազմավարական բնույթի» փաստաթուղթ է, սակայն հոդված 14.3-ի 2-րդ մասով նրան վերագրվում է «քաղաքաշինական նպատակներով հողօգտագործումը կանոնակարգելու» գործառույթ, որն ավելի շատ իրավական կարգավորման, քան ռազմավարության խնդիր է: Իսկ ահա գոտևորման փաստաթղթերը ամբողջությամբ իրավական կարգավորման միջոց են և, ինչպես վերևում նշել ենք՝ վերաբերում են բոլոր սուբյեկտներին: Նրանք ունեն տեղական օրենքի ուժ, որն ակնհայտ է նաև անվանումից օրինակ, ԱՄՆ-ում Zoning Code: Մեր դեպքում ունենք հետևալ պատկերը (եթե նպատակային ընտրությամբ առանձնացնենք Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի տեքստից մեր վերը բերված սկզբունքներին համապատասխանող հատվածները)։

#### Հոդված 14.1

- *Տարածքների գոտիավորումը (այսուհետ՝ գոտիավորում) սահմանում է համայնքի կամ դրա առանձին հատվածների տարածքների, հողամասերի և այլ անշարժ գույքի օգտագործման պարտադիր պահանջները:*

- Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջները տարածվում են անշարժ գույքի բոլոր օբյեկտների վրա և պահպանում են իրենց ուժը սեփականատերերի կամ օգտագործողների փոփոխման դեպքում:
- Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջներին հակասող քաղաքաշինական գործունեությունն արգելվում է:

Սրանք ընդհանուր սկզբունքներն են և, կարծես թե, ավելի հստակ հնարավոր չէ ձևակերպել:

Հաջորդ երկու մեջբերումները նույն հստակությունը չունեն, օգտագործվել են հպանցիկ և Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի հաջորդ բաժիններում այլևս անդրադարձ չունեն: Սակայն, մեր կարծիքով, դրանք չափազանց կարեւոր, անկյունաքարային նշանակություն ունենալով, լրացուցիչ վերաիմաստավորման ու կիրառական բացահայտման կարիք ունեն.

*Հոդված 14.3, կետ 18.(...) հողօգտագործման և կառուցապատման կանոններն ու պայմանակարգերը (ռեգլամենտները) սահմանվում են գոտիավորման նախագծերով...*

- *(...) իրավական ռեժիմ (...)*

Առաջինը, ինչպես վերևում նշել ենք, գոտևորման փաստաթղթերի առավել կարևոր մասն է: Իսկ ինչ է իրավական ռեժիմը, էրբ և ինչպե՛ս է նա սահմանվում: Փոքրիկ հետազոտական էքսկուրսով պարզվում ենք, որ.

*«Իրավական ռեժիմն այն է, ինչ սահմանվել է նախքան գործողություն կատարելը, այն, ինչ կանխորոշում է գործողությունը, ուստի այն պետք է գոյություն ունենա օրենքի տեսքով» կամ պետք է ունենա օրենքի ուժ (Տրուսնև, 2019, թարգմ.՝ Բ. Բ.):*

Եվ պարզ է, որ իրավական ռեժիմը չի կարող սահմանվել անշարժ գույքի յուրաքանչյուր օբյեկտի համար անհատապես: Եղանակը միակն է՝ իրավական ռեժիմը վերագրվում է որոշակի հատկանիշներով որոշակի տարածքում համախմբված օբյեկտների և/կամ նրանց զբաղեցրած տարածքին, որն առանձնացվում է, որպես գոտի: Այդպիսով, ռեժիմը վերագրվում է տվյալ գոտում գտնվող յուրաքանչյուր հողամասին:

Այլ երկրների քաղաքաշինական օրենսդրության մեր ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ գոտևորման հիմնական առաքելությունը հենց հողամասերի օգտագործման իրավական ռեժիմի սահմանումն է ռեգլամենտների միջոցով: Այստեղ մեզ թույլ ենք տալիս կրկնել տարիներ առաջ իրապարակված մեր դիտողություններից մեկը *ռեգլամենտ* բառի վերաբերյալ (նյութանյութ 2013):

Նրա հայերեն համարժեքներն են՝ ժամակարգ, աշխատակարգ, կանոնակարգ: Կարծում եմ, որ մեզ համար միանգամայն ընդունելի կարող է լինել *քաղաքաշինական կանոնակարգ* եզրույթը, նրա կազմի և բովանդակության հստակ սահմանման պայմանով: *Պայմանակարգ* եզրույթին էլ առանձնապես չենք առարկում, սակայն Հայաստանում 2012 թվականից գործում է Տեխնիկական կանոնակարգման մասին օրենքը, որում *կանոնակարգ* բառը նույն *ռեգլամենտի* թարգմանությունն է: Ինչևէ, սա եզրույթաբաններին ի գիտություն...

Այսպիսով վերը բերված երկու հասկացությունների տեղ գտնելը Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի՝ գոտևորմանը վերաբերող գլխում, պատահականություն համարել չի կարելի: Ինչպես տեսանք, դրանք անմիջականորեն կապված են միմյանց և, ըստ էության, քաղաքաշինական գոտևորման գաղափարաբանական և, կարելի է ասել՝ ծագումնաբանական հիմքն են:

Եվ, ի պատասխան *ինչ նախադրյալներ կան* մեր հարցին, կարող ենք ասել, որ վերը բերված երկու խումբ սկզբունքներն ու հասկացությունները (3+2), այս համառոտ վերլուծությամբ մեզ որպես այդպիսիք են ներկայանում և հնարավորություններ են ուրվագծում օրենսդրության կատարելագործմանը ձեռնամուխ լինելու համար, իհարկե ընդհանուր գաղափարաբանության ճշտման (թարմացման), պատճառահետևանքային կապերի ու տրամաբանական շղթաների կառուցման պայմանով:

Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքում տեղ գտած մեկ այլ թյուրիմացություն ևս կա, որի մասին նույնպես գրել ենք *Նախկինում* (ուրբանլաբ 2013): Դրան փոքր կարիք չկար անդրադառնալու, քանի որ այն չի վնասում իրավական կարգավորման սկզբունքներին: Սակայն որպես փաստաթուղթ դեռևս մնում է անհասկանալի կարգավիճակով, և նրա իրավական արդեցության արդյունավետությունը խիստ կասկածելի է: Խոսքը համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրության մասին է (Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենք, հոդված 11, 2-րդ մաս. վերջին խմբագրությունը կատարվել է 21.12.15 ՀՕ-185-Ն օրենքով). «Կառավարության սահմանած դեպքերում և կարգով տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ընդունում են համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրությունը (...)»: Կոնկրետ դժվար է ընդունում...

Համապատասխան փոփոխություն է կատարվել նաև ՀՀ կառավարության 2001 թվականի մայիսի 14-ի N 408 որոշմամբ հաստատված կարգի մեջ.

«6. *Բնակավայրի գոտևորման նախագիծը և բնակավայրի քաղաքաշինական կանոնադրությունը մշակվում են միաժամանակ: Համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրության օրինակելի ձևը սահմանված է սույն կարգի N 1 հավելվածով*»:

Անորոշությունը սկսվում է հենց այս նախադասության երկու տարբեր հաս-

կացություններից՝ *բնակավայր, թե՛ համայնք*: Հակասություն կա նաև կարգի 3-րդ կետի հետ՝ «3. *Գոտևորման նախագծերը կարող են մշակվել բնակավայրերի, դրանց առանձին հատվածների, ինչպես նաև բնակավայրերի սահմաններից դուրս գտնվող՝ քաղաքաշինական նպատակներով նախատեսված տարածքների համար՝ մանրամասն հատակագծման նախագծերի փոխարեն*»: Ընդ որում, ընդգծված բառերով ծրագրային փաստաթուղթ Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի 17-րդ հոդվածում այլևս գոյություն չունի: Նկատենք նաև, որ սա վերևում մեր ներկայացրած առաջին թյուրըմբռնման արձագանքն է: Երրորդ՝ *Կարգը* նույնպես ոչինչ չի ասում *Կանոնադրության* բովանդակության մասին: Այն պարզ է դառնում միայն *Կարգի* հավելվածին կից մի այլ հավելվածից, որը կոչվում է «Համայնքի կանոնադրության օրինակելի ձև», և որի դրույթների մի մասը գլխավոր հատակագծի խնդիրներ են, մի մասը՝ պատմամշակութային հիմնավորման փաստաթղթերի, իսկ մեկ այլ մասը կառուցապատման կանոններ են, որոնք պետք է լինեն գոտևորման նախագծերի կազմում: Առավել տարօրինակն այն է, որ այդ փաստաթուղթն ունի ընդհանուր դրույթներ, որտեղ լիապրություններ են սահմանվում համայնքի ավագանու համար, որոնք, չգիտես ինչու, չկային ո՛չ Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքում, ո՛չ Կառավարության որոշման մեջ, ո՛չ էլ այդ որոշմամբ հաստատված կարգում: Ահա, այսպիսի «կարևոր» փաստաթուղթ, որը, կրկնենք վնասակար չէ, բայց խառնաշփոթ առաջացնելու ռիսկ է պարունակում: Այսքանով հանդերձ, *քաղաքաշինական կանոնադրություն* հասկացությունը օրենսդրության կատարելագործման մեր նպատակներին խոչընդոտել չի կարող, և կարող է պարզապես հեռացվել առանց նկատելի հետևանքների:

Այլ է վիճակը մեկ այլ փաստաթղթի պարագայում, որի անվանումն է.

Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք (ճՀԱ) (Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենք, հոդված 22.1): Քաղաքաշինական գործունեության իրավական կարգավորման սկզբունքներին հակոտնյա փաստաթուղթ է, Սովետական նախագծաշինարարական համակարգից մնացած ժառանգություն, որը 1990-ականներին գործածության էր դրվել, որպես անցումային շրջանի փաստաթուղթ՝ մինչև տարածական պլանավորման և գոտևորման համակարգերի կայացումը: Ի դեպ, նույնիսկ Սովետական ժամանակներում ճՀԱ-ն այն կարգավիճակը չունեւ, ինչ այժմ, երբ նրան տրվել է գերազնահատված նշանակություն, այն տրամադրելու իրավասությունը բարձրացնելով մինչև լիազորված կառավարման մարմնի ղեկավարի մակարդակ: Նախկինում ճՀԱ-ն առավելագույնը մեկ էջանոց փաստաթուղթ էր, օբյեկտի *Շինարարական անձնագիր* կոչվող փաստաթղթի կազմում, որն, ըստ էության, ելակետային տվյալների փաթեթ էր և տրամադրվում էր նախագծային կազմակերպությանը ճարտարապետական ծառայության համապատասխան մարմնի կողմից, սովորական վարչական նամակագրության ընթացակարգով: Իսկ վերը հիշատակված *Շինարարական անձնագիրը* ճՀԱ-ից բացի, պարունակում էր օբյեկտի կառուցման համար հատկացված հողամասի գլխավոր հատակագիծը կարմիր գծերի ու գծային ենթակառուցվածքների նշումով, տեխնիկա-

կան պայմաններով և բոլոր այն տվյալներով, որոնք այսօրվա լեզվով կոչում ենք *պայմանակարգեր* կամ *չափորոշիչներ*, *պահանջներ*, *սահմանափակումներ* և այլն: ԾՀԱ-ի վերաբերյալ դրույթները մեր օրենսդրության մեջ 1998 թվականին ամբողջությամբ փոխառվել են Ռուսաստանի օրենսդրությունից, սակայն հետագա փոփոխություններն ընթացել են լրիվ հակադիր գաղափարաբանական ուղղություններով: ՌԴ օրենսգրքում դեռևս 2004 թվականից ԾՀԱ-ի (АПЗ) փոխարեն գործողության է դրվել «Հողամասի գլխավոր հատակագիծը» (Генеральный план земельного участка-ГПЗУ), որը գրաֆիկական և տեքստային փաստաթղթերի ամբողջական փաթեթ է և պարունակում է տարածական պլանավորման ու գոտևորման փաստաթղթերում, ռեզլամենտներում և քաղաքաշինական նորմատիվներում տվյալ հողամասին վերագրված ողջ տեղեկատվությունը, որն սպառիչ է և փոփոխության ենթակա չէ (ՌԴ քաղաքաշինության օրենսգիրք, 2004):

Ամենագլխավորը՝ այն տրվում է կառուցապատողներին (և նրանց հավասարեցված անձանց), և ոչ թե որպես *թույլտվություն*, ինչ-որ բան անելու *իրավունք*, այլ որպես *տեղեկություն* (*ինֆորմացիա*), և համապատասխան հոդվածն էլ տեղակայված է քաղաքաշինական գործունեության տեղեկատվական ապահովման հարաբերությունները կարգավորող գլխում (Глава 7. Информационное обеспечение градостроительной деятельности). (ՌԴ քաղաքաշինության օրենսգիրք, 2004):

Եվս մեկ կարևոր հանգամանք՝ ГПЗУ տրամադրելը լիապորկած մարմնի *իրավունքը* չէ, այլ *պարտականությունը*: Ի դեպ, Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի 1998 թվականին ընդունված տարբերակում ԾՀԱ-ին վերաբերող կարգավորումները նույնպես պարզորոշ կարելի է մեկնաբանել որպես համայնքի ղեկավարի *պարտականություն*, ոչ թե *կարգադրիչ*, *հրահանգող բնույթի լիապորություն*: Սակայն Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքում 2011 թվականին կատարված լրացումը (հոդված 22.1, լրաց. 23.06.11 ՀՕ-226-Ն) ամբողջովին մերկացնում է ԾՀԱ-ի նշանակության վերաբերյալ այն թյուր պատկերացումները, որ գոյություն ունեն մեզանում, մանավանդ՝ կառավարման լծակների տիրապետող կամ դրանց մոտ կանգնած շրջանակներում: Հոդվածն ինքնին ապացուցում է այդ փաստաթղթին վերագրված նշանակության ոչ օրինակարգ (ոչ լեգիտիմ) լինելը: Առաջինը՝ հենց վերնագրում. փաստաթղթի անվանմանը տալով նոր իմաստ՝ *Նախագծման թույլտվություն*, փաստորեն գլխավոր շրջվել է քաղաքաշինության իրավական կարգավորման գաղափարաբանությունը: Այսինքն, ոլորտի կառավարումը վերադարձվել է վարչահրամայական կառավարման շրջանակ, ավելի ճիշտ՝ շարունակում է պահվել այդ շրջանակում, քանի որ դեռևս լիովին չէր էլ ապատականացվել: Ինչ նկատի ունենք. այն, որ նախագծման թույլտվությունն աբսուրդ է, նույնիսկ ապացուցման կարիք չունի, բայց փորձենք: Տանք հակադարձ հարցը՝ իսկ կարելի՞ն է արգելել նախագծել: Իհարկե ոչ: Նախագծելու համար միայն մեկ պայման է անհրաժեշտ՝ անշարժ գույքի սեփականատիրոջ *ցանկությունը*՝ բաբելավելու իր գույքը, կամ կառուցապատողի *ցանկությունը*՝ տեսնելու իր երա-



պանքների իրականացման մոդելը: Իսկ ինչո՞ւ *ցանկությունը*, որովհետև *իրավունքը* նրանց տրված է օրենքով: Շինարարության թույլտվության հետ համեմատելը տեղին չէ, քանի որ այնտեղ գլխավոր պայման կա՝ տեղանքի քաղաքաշինական պարամետրերին, օրենսդրական և նորմատիվ սահմանափակումներին համապատասխան մշակված և համաձայնեցված *նախագծային փաստաթղթերի առկայություն*: ՌԴ օրենսգիրքը հենց այդպես էլ սահմանում է. «1. *Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории...*» («Շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է նախագծային փաստաթղթերի համապատասխանությունը քաղաքաշինական ռեգլամենտներով, տարածքի հատակագծման նախագծով և տարածքի սահմանապատման նախագծով սահմանված նորմերին...») (ՌԴ քաղաքաշինության օրենսգիրք, 2004, թարգմ.՝ Բ.Զ.):

Երկրորդ՝ հոդվածի 1-ին մասի հետևյալ արտահայտությունը՝ «(...) *սահմանում է քաղաքաշինական գործունեության տվյալ օբյեկտին ներկայացվող նախագծման պարտադիր պահանջները, պայմանները (...)*», ՃՀԱ-ի ոչ օրինակագրության մյուս ապացույցն է: Ընդ որում, սա կրկնում է Քաղաքաշինության մասին ՀՀ օրենքի 17-րդ հոդվածի 15-րդ մասի շարադրանքը, բայց *պայմաններ* բառից հետո բաց է թողնվել *սահմանափակումներ* բառը. արդյոք պատահաբար, թե՛ հեղինակները գիտակցել են, որ պահանջներ, պայմաններ և հատկապես սահմանափակումներ սահմանել չի կարելի վարչական ակտով, նույնիսկ «*հիմք ընդունելով համայնքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի և քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջները*» (նույն մասում):

Թվում է, թե իրավունքի խախտում չկա, և խոսքը օբյեկտին ներկայացվող սահմանափակումների մասին է: Սակայն իրականում դա մանիպուլյացիա է, քանի որ սույն ակտն ընդունվում է անձի ներկայացրած հայտին ի պատասխան և, ըստ էության, կարգավորում է իրավահարաբերություն հենց այդ անձի հետ: Այսինքն, անձի իրավունքները կարելի է սահմանափակել միայն օրենքով, իսկ հապարավոր անձանցից յուրաքանչյուրի վերաբերյալ օրենք ընդունել հնարավոր չէ: Ինչպես տեսնում ենք, շղթան փակվեց. այդպիսի օրենք, որը տարածվի բոլորի վրա, կարող է լինել միայն գոտևորման նախագիծը, ավելի ճիշտ՝ գոտևորման փաստաթղթերը, և առաջին հերթին նրանց կապմամբ՝ հողօգտագործման և կառուցապատման կանոնները:

Այս համառոտ վերլուծության արդյունքում ընդարձակ ելրակացություններ անել չենք կարող, սակայն ճարտարապետներին քաջ հայտնի և դժվար թարգմանվող մի արտահայտություն կա՝ *Less is More*: Նվազագույնը, ինչ կարելի է և պետք է անել՝ առաջին հերթին հանել ՃՀԱ-ն կառուցապատման թույլտվությունների ցանկից, ՌԴ օրինակով տալ նրան ելակետային տվյալներ-

րի կարգավիճակ (նույնիսկ պահպանելով անվանումը, եթե այդքան անհաղթահարելի է ակնածանքը)՝ հստակեցնելով և առավելագույն օբյեկտիվության հասցնելով բովանդակությունը:

Հավատացնում ենք, որ սա շղթայական ռեակցիայի ակդեցություն կունենա և կխթանի տարածական պլանավորման և գոտևորման փաստաթղթերի համակարգի վերաբժնորման, օրենսդրական կարգավորումների կատարելագործման անհրաժեշտությունը գիտակցելը և համապատասխան գործնական քայլեր նախաձեռնելը:

## **Հղումներ**

«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021). (Ռուսաստանի Դաշնության քաղաքաշինության օրենսգիրք, 29.12.2004, N 190-ФЗ, լրամշակված 02.07.2021):

Э.К.Трутнев, «Градорегулирование : Правовое обеспечение градостроительной деятельности: альтернативные модели законодательства и программа исправления его ошибок» , Москва, Институт экономики города, 2019 (Է.Կ. Տրուտնև, «Քաղաքային կարգավորում. քաղաքաշինական գործունեության իրավական ապահովում. օրենսդրության այլընտրանքային մոդելներ և նրա սխալների ուղղման ծրագիր», Մոսկվա, Քաղաքի էկոնոմիկայի ինստիտուտ, 2019):

Քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի համակարգի վերլուծության և վարգացման ծրագիր, ուրբանլաբ Երևան, [www.urbanlab.am](http://www.urbanlab.am), Երևան, 2013:

# Urban development activity and law

## Zoning and Legal Regime

**Boris Kocharyan**  
Architect

Spatial development activities carried out by humans are known as urban development\* activities and are regulated by law. The results invariably depend upon its level of organization, while its substance and quality are a matter of regulatory law(s). Thus, the existence and the quality of the law (legal regulation) pre-empt the efficiency of urban development activities and the result thereof, that is the quality of the urban environment.

In transitioning from a totalitarian state system to a free market economy, urban development activities were liberalized as well. A new kind of right came with it – the right to urban development activities, along with multiple entities holding said right. From there on, the primary purpose of administration came to be balancing everyone's rights and interests. A legal regulation framework became a paramount necessity, which normally entails imposing restrictions (legal regime).

*Urban regulation is nothing more than a set of restrictions applied to the absolute ownership right. (Trutnev, 2019)*

The mechanisms for designing and enforcing these restrictions have long been common knowledge in developed markets. Some of these principles were embodied in the urban development legislation of newly independent Armenia: stipulating the primary purpose of urban planning documentation with regard to land use and construction regulation; amendments to the Law of the Republic of Armenia on Urban Development (hereinafter, interchangeably referred to as Law on Urban Development) effecting a legal framework regulating development in separate communities (settlements) – mostly implied in a system of zoning documents, which effectively became the leading documents prescribing legal regime and rules of land use and development. However, the real-life rules regulating the actions of and the relationships between those partaking in urban development are the opposite of the one described above, or at least in partial contradiction to it. The outcome is our current urban environment which does not satisfy even those who directly or indirectly author (iz) ed it.

\*-The terms *urban planning*, and particularly *urban planning activities*, are used with some conventionality throughout this article, owing to our own serious reservations concerning their meaning and the conviction that within the context of comprehensive reformations to the legal framework, these would undoubtedly be subject to a reinterpretation. It is common knowledge that the Armenian term for urban planning (*քաղաքաշինություն* [*qaxaqashinutyun*]), which literally translates as city construction, is a product of the Soviet processes of urbanization, and even has certain political connotations (very much in line with the slogan of *communist society building*, almost synonymous with it).

Over time, the term has absorbed spatial planning, territory and building design and all varieties of construction, and recently building maintenance and operation as well. Such an outcome was to be expected in a situation where all rights of ownership, handling and managing were exclusively reserved to the state. The state was the one who planned and financed, designed and built, maintained and operated. In a free market economy, entailing multiple property owners, the previous paradigm cannot persist unaltered; as well as it is impossible and unreasonable to term the array of activities executed by multiple actors and the legal relations thereof with one single word. It is almost anecdotal how each actor has an individual interpretation as to what constitutes the term *urban planning* (for the time being, in its old form of *city construction*), as well as applying it to contemporary concepts.

A case in point is the recent occasion where a certain developer referred to conventional real estate as an *urban planning product*, in his speech picturing real estate market issues as the fundamental pillar of urban planning and development. (We are not renouncing the existence of the connection between the two, however, we too naively believed that urban planning was primarily concerned with space (environment) and planning its development, which incidentally is solely possible as a multidisciplinary endeavor – not to mention, an inclusive one). In the professional circles in Russia (particularly academic) the terms that are frequently used are the equivalents of city regulation (*градорегулирование* [*gradoregulirovanie*]) and city organization (*градоустройство* [*gradoustroistvo*]), that were both in use prior to the year 1917.

The ultimate purpose of this article is to direct our efforts towards issues particularly pertaining to the legal regulations and propose avenues for concise reformations to the relations between the different actors involved in the sector and its administration. To this end, we have decided to maintain the definitions put forward in the Article 2 in the Law on Urban Development and thus used them as they were, since we do not think that they present any impediment towards the goals we set out in this article. While a successful outcome would signify a smoother process of reconsidering all the terms in the legislation, whether it be editing, re-interpreting, or eliminating.

We have previously closely addressed the deficiencies in the Armenian urban development legislation, along with avenues for tackling them, in a 2013 publication (urbanlab, 2013). Unfortunately, the recommendations in it are relevant to this today. The underlying causes are certainly to be found in the governance arrangements, that are in most cases a mere perpetuation of the former centrally planned model and are impeding the evolution and the establishment of the regulatory legal framework for the sector. The issue is further exacerbated by the misleading and biased interpretation of the law, while any amendments add to the risks associated with it, by highlighting the inherent biases geared towards the interests of certain groups.

First, about zoning projects.

This refers to the urban development zoning project which, as per the Law on Urban Development, is a category within the urban development documentation. As a planning tool, zoning was familiar to the Soviet planners as well and was used, for instance, to delineate zones by intended use in the master plan (prescribing land use conditions). It was implemented in other areas as well, predominantly to set up protection regimes. In a market economy, zoning acquires another essential meaning, or rather, returns to its original meaning for which it was actually conceived.

In the earliest version of the Law on Urban Development (5 May 1998), Article 17 specified two sets of documents constituting the urban development documents: *“urban development program documents, and architecture and construction design documents”*. Along with the list of other types of *urban development program documents*, section one of the article mentioned *territory zoning projects*. The law provided no further explanation as to the meaning of the term *zoning project* or its contents.

As per a later amendment HO-494-N of 2002, section one of the same article read as follows: *“Urban development documents are means of state regulation of urban development activities and are divided into three groups – urban planning program documents, zoning documents, and architectural and construction design documents”*.

At the same time, the law was supplemented to include a new chapter (“Chapter VI. Area Zoning”), two articles (*Article 14.1* on the *“Principles of Zoning of Territories”*, and *Article 14.2 “Types of Zoning”*). Although the purpose of slightly respelling the word signifying *zoning*<sup>1</sup> is not clear, the favorable process towards law improvement

---

1 The Armenian word for zoning “գոտևորում” [gotevorum] becomes replaced with the spelling “գոտիավորում” [gotiavorum]

is evident. It would seem as though we already were able to separate zoning as an independent type of urban development activities, as is the case in the Russian legislation, for instance (Urban Development Code of the Russian Federation, 2004).

However, a new amendment was initiated with the law HO-167-N of 08.07.2005, whereby urban planning documents were divided into two groups: *urban development program (or spatial planning) documents*, and *architectural and construction design documents*. Thus, the zoning documents were listed within the point *d*) in the first group of documents – mentioned as *zoning projects*, immediately after community (settlement) master plans; after another amendment (HO-226-N of 23.06.2011), the exact wording read as follows: *d) urban zoning projects (field-level operational document stipulating detailed conditions for spatial planning)*. (RA Law on Urban Development, Article 17, part 4, point d).

It is our view that this amendment is a step backwards compared to the previous version, where zoning was treated as a separate group, which would open up more avenues towards revealing the full range of its applications and refining the legislation mechanisms. While after the fact, zoning became a document subordinate to the master plan, annexed to it with rigid ties. It has additionally exacerbated – or vice versa, has been the consequence of – two misconceptions. The first one, which incidentally appears in multiple professional interpretations, is the claim that zoning is a replacement to the detailed planning project (DPP).

Within the Soviet paradigm of design and construction activities, DPP was definitely a planning document. It was called to plan to a tee – to the last “kopeck” – the state funding, which was referred to as capital investments, along with outlining the phases and the timeline divided into five-year plans. DPP documents guided the constructions of entire districts and enormous building complexes. In that sense, it was rather a development project as opposed to acting as zoning. For instance, Davtashen district was developed following a DPP.

Zoning projects, on the other hand, are not fit to act as such planning documents. Zoning is supposed to provide accurate data on the current state, as well as development potential (inferred from the master plan and its strategy), of the territory, along with the current and planned restrictions. Thus, it is called to create equal opportunities for all entities to pick the most suitable options in planning their urban development activities, since the state is no longer the sole proprietor. In this way, DPP is a sealed document, whereas zoning is open and available for everyone to consult, since it is the source specifying all the restrictions, standards, regulations (rules of procedure), which are all mandatory for an indefinite number of individuals. In essence, by defining the do's and don'ts for a given area, this document prescribes a code of conduct for all entities partaking in urban development activities, including property owners (since, apart from development,

it also regulates matters of property maintenance, operation and transformations). Therefore, zoning is virtually a regulatory legal act, a crucial prescriptive instrument.

At this point, the second misunderstanding is due. And that is the title of the document. The term *project* does not fit its status and degree of authority. If for nothing else, the term *project* implies other alternatives, which cannot be the case, this particular project has no alternatives. Certainly, it can undergo spatial and timeline alterations, yet it will remain the sole project at any point in time. And third, the technological reason: the design, that is, the illustrative part of this document is not the primary one (evidenced universally and unequivocally). Of more significance is the text body of the document recounting the regulations (rules of procedure). That is precisely the wording in the title of the zoning documents in the Russian legislation: land use and development rules<sup>2</sup>, that include the so-called zoning maps (Urban Development Code of the Russian Federation, 2004).

In this way, we can state that, with regard to terms of implementation, zoning documents are not design documents, but rather a regulatory legal act, since they contain provisions of legal effect, which may have legal consequences for all the entities acting as property owners or tenants and/or those carrying out urban development activities in any given area, and for an indefinite number of individuals.

What prerequisites are there (or have been in our legislative practice) that would realistically allow to “reconstruct” the legal regulatory framework for spatial planning and zoning, following a comprehensive and logical course of action? First of all, the very existence of a separate chapter titled “Zoning of Territories” is a manifestation of zoning being of particular importance within the scope of spatial planning, and hence requires a special conceptualization.

Second, the premise of section one of Article 14.3 of the Law on Urban Development states the following: *“Urban development activities within the administrative boundaries of a given community are regulated by (...) two program (spatial planning) documents: the master plan of the community (settlement) and the zoning project for urban development.”* The model echoes the similar practices in some developed states, yet differs in a significant way. For the latter, the first document is represented by the strategic document of spatial planning (in some countries titled precisely master plan). The Law of the Republic of Armenia on Urban Development too treats the master plan as a document of “strategic nature”, but section two of Article 14.3 prescribes its purpose as *“regulating land use for the purposes of urban development”*, which is a matter of legal regulation rather than strategy. Whereas zoning documents are a means of regulation in their entirety and, as mentioned earlier, apply to all entities. Zoning is a field-level legal document, as

---

2 In Russian, Правила землепользования и застройки/ ПЗЗ [Pravila zemlepol'zovaniya i zastroyki / PZZ].

the name implies (for instance, Zoning Code in the U.S.). The situation in our case is this (if we selectively separate the passages within the Law on Urban Development that are in line with the principles described above):

#### Article 14.1

- *Zoning of territories (hereinafter referred to as zoning) stipulates the mandatory ordinances for the use of territories, land plots and other property within the community or in its separate zones.*
- *Zoning ordinances apply to all types of property and retain their force in the event of a change of owners or tenants.*
- *Urban development activities not complying with the zoning ordinances are prohibited.*

These are the general principles that are as precise as can be.

The same cannot be said for the following two passages that are only used in passing, without any further deliberation throughout the Law on Urban Development. However, it is our opinion that in view of their crucial significance, these Articles too should be additionally elaborated and given their due consideration:

*Article 14.3, point 18: (...) land use and development rules and regulations (rules of procedure) are stipulated by zoning projects...*

*Article 14.1, part 1:*

- *(...) legal regime (...)*

The first one, as mentioned above, is the fundamental component of the zoning documents. And what about the legal regime; when and how should it be defined? Upon a small research "excursion" we discover that:

*"Legal regime is that which has been established prior to when the action was taken, that which predetermines the action, and thus it should exist in the form of law" or have the force of law (Trutnev, 2019).*

Understandably, the legal regime cannot be defined for every property individually. The only viable method is that of prescribing the legal regime to a group of comparable properties within a certain area and/or the area occupied by the same, which is segregated into a zone. In this way, said regime is prescribed to each plot of land in a given zone.



Our research on urban development legislation in other countries demonstrated that the primary mission of zoning is precisely establishing a legal regime of land use enacted through the regulations (rules of procedure).

Here, we will indulge in repeating one of our own remarks on the term *regulations* from one of our older publications (urbanlab, 2013).

The Armenian equivalents would signify time schedule (*ժամականություն [zhamakarg]*), work schedule (*աշխատականություն [ashkhatakarg]*), regulations or else rules of procedure (*կանոնականություն [kanonakarg]*). It is my view that in our case the term *urban development regulations* may be applicable, provided that its premise and substance are clearly defined. We do not particularly object to the term *regime* either, had it not been for the fact that the Law on Technical Regulations (in force since 2012) uses in its wording precisely the third word from the above list of options, which does not leave us with much choice.

Well, just some pabulum for reflection for the terminologists...

In this way, defining the two notions discussed above within the chapter on zoning (in the Law of the Republic of Armenia on Urban Development) is not incidental. After analyzing both terms, we can assert that the two are inherently related to each other and constitute the ideological or indeed genealogical origination point of urban zoning.

As for the question “*What prerequisites are there?*”, as evidenced by our brief analysis, the two above groups of principles and concepts (3+2) appear to act as such, outlining the avenues for the respective reformations to the legislation, with the preliminary ideological refinements (updates) and framing the scheme of causality and rationale.

There is yet another misunderstanding written into the Law on Urban Development that we have also duly discussed in the past (urbanlab, 2013). Given that it does not exactly undermine the rule of law, addressing this one is not as critical. However, there is still no clarity as to its legal status and the scope of implementation. The document in question is the urban development statute pertaining to communities (Law of the Republic of Armenia on Urban Development, Article 11, section 2; the latest amendment HO-185-N of 21.12.15): “*In line with the cases and procedures outlined by the state government, local authorities adopt the community statute of urban development (...)*”. Which local authority is adopting the statute?

A further amendment was made with the RA Government decree N 408 dated May 14, 2001: “*6. For a settlement, the zoning project and statute of urban development shall be developed simultaneously: The exemplary form for the community statute of urban development is provided by Annex 1 to the current decree*”.

Mentioning the local entity with two different terms – settlement and then

community – causes confusion from the outset. The statement under point 3 of the same decree is also inconsistent: “3. *Zoning projects for settlements, separate areas thereof, as well as areas for urban development that are external to the boundaries of the settlement, may be developed as a substitution to the detailed planning projects*”. Whereas Article 17 of the Law on Urban Development has no mentions of a document with the title of detailed planning projects. In addition, this one is an echo of the first misunderstanding described above. Third, the *Decree* does not address the contents of the *Statute* either. The latter is somewhat specified in an annex to the annex to the same *Decree*, titled “Exemplary form for community statute”, and contains some provisions that are clearly a subject matter of the master plan, while some other are concerned with the historical and cultural substantiation project, and then a third group prescribing development regulations, that should be within zoning projects. Yet the most bizarre fact about this document is that it contains general provisions stipulating the authorities of the community council, which inexplicably do not exist in either one of the three documents hierarchically above it – the Law on Urban Development, the Government Decree, or the procedures approved by said decree. In this way, this document appears to be of quite some “importance”, which, again, is not harmful per se, but can potentially cause more confusion. That said, the odd document *statute of urban development* is not an obstacle for the reformations to the legislation, it can simply be abolished with no visible consequences.

A slightly different situation is observed with the document titled:

Architectural and planning task (APT) (in the Law of the Republic of Armenia on Urban Development, Article 22.1). This document is the antithesis of the principles that the legal regulation of urban planning adheres to. The APT is the legacy left behind from the Soviet era of organizing design and construction activities, which was put into use in the 1990s and was conceived as a transition-period solution, until the institution of planning and zoning would evolve. Incidentally, even throughout the Soviet years of planning, APT did not hold the exaggerated status it does today – where it is unjustifiably upgraded to be issued by the chief of the authorized body. At that time, the APT used to be a one-page long document at most, within the documentation known as *Construction Passport* assigned to a structure, and basically represented a source data package provided to the design organization by the respective authority via conventional administrative correspondence. As for the aforementioned *Construction Passport*, it also included the master plan of the land plot for the intended construction – providing red lines, linear infrastructure, technical specifications, and all the other data that in today’s terms are referred to as *regulations* or *standards, requirements, restrictions*, and so on. The provisions constituting the APT, incorporated into our legislation in 1998, are a full replication of the respective passages in the Russian legislation, with the ensuing amendments diametrically splitting their course of ideological evolution. Since as early as 2004, in the legislation of Russian Federation the APT has been replaced with the “General plan (master plan) of land plot” (in Russian, Генеральный план земельного участка-

ПЗУ), a set of illustrative and text-form documents providing explicit and inviolable information pertaining to the land plot in question, extracted from the documents of spatial planning and zoning, regulations and codes (Urban Development Code of the Russian Federation, 2004).

Above all, the data is provided to developers (or similar) and does not act as a *permit* or as a *right* to actions, but rather as *information*, in accordance with the respective law regulating the relations in providing information for urban development activities (Chapter 7. On providing information for urban development activities<sup>3</sup>).

One more important distinction is that providing the document *General plan (master plan) of land plot*, is not the granted *right* of the respective authority, but is a direct *responsibility*. Incidentally, the 1998 version of the Law on Urban Development did treat the APT as the *responsibility* of the field-level municipal authority, as opposed to the current perception of *commanding, instructing power*. Alas, the 2011 amendment (Article 22.1, supplement HO-226-N of 23.06.11) fully exposed the persisting misconceptions about the APT's significance, particularly among those with control over the administrative levers of power. The Article in itself is evidence of the status granted to this document being by all means not legitimate. The first evidence is in the title: assigning a new meaning to the title – design permission – turns the very notion of the legal regulation of urban development on its head. With it, the governance of the sector bounces back to the centrally planned model, or rather, carries on with being held in it, considering that the liberalization never actually took place. What do we mean by this? We claim that the very notion of design permission is absurd, which is self-evident. For the sake of argument, let us assume it is not and reverse the question: “can the right to design be banned?”. The answer is unequivocally no. There is only one condition for someone to design – the *willingness* of the property owner to enhance their property, or else the *willingness* of the developer to turn the model they envisioned into reality. “Why is it *willingness*?”, one might ask. For the simple reason that the *right* has been already granted to them by law. Drawing comparisons with *construction permit* would not be appropriate by any means, since the latter comes with a precondition – a requirement of a *set of project documents* developed in line with urban ordinances, law and code restrictions. Which is precisely the premise of the Code of the Russian Federation: “1. *Construction permit is a document confirming the compliance of the project documents with the requirements of the urban development regulations, the territory planning project, and the territory demarcation project...*” (Code of the Russian Federation, 2004).

Second, the following phrase in the section 1 in the Article is another evidence of the APT being not legitimate: “(...) *stipulates the mandatory requirements and conditions prescribed to the structure (object) which is the subject matter of the urban*

---

3 Urban Development Code of the Russian Federation, 2004.

*development activities (...)*”. This phrase echoes with the wording in section 15 of the Article 17 in the Law of the Republic of Armenia on Urban Development, with the exception of the word *restrictions* following the word *conditions* being omitted here, whether by accident or in full recognition of the fact that requirements, conditions, and particularly restrictions cannot be imposed through an administrative act, even if “*based on the requirements stipulated in the documents of community spatial planning and statute of urban development*” (ibid.).

It might appear as though there is no right violation, as the restrictions refer to the structure (object). In reality, such a wording is a pure manipulation, since the act in question is adopted in response to an individual application and virtually is a means of regulating the relations with said applicant. In other words, the rights of an individual can only be restricted by law, whereas enacting a law for thousands of people individually is impossible. Thus, our line of reasoning comes a full circle: a law that equally applies to everyone is the zoning project, or rather zoning documents, with the land use and development rules being the primary one.

Drawing generalized conclusions from this brief analysis would be a stretch; however, there is a famous expression known to every architect, which does not translate well into other languages – *Less is more*. The least that can and should be done at this juncture, is to do away with the APT in its capacity as one of the permit documents, and assign it the source data status it reserves, just as it was observed in the Russian case (even if leaving the title as it is, if that is the level of reverence for it), while elaborating its premise and rendering as objective as it can be.

Rest assured, the chain reaction initiated by these actions will ignite a series of processes reevaluating the framework of spatial planning and zoning documents and reformations of legal regulations.

## References

Trutnev, E. K., 2019 “Градорегулирование: Правовое обеспечение градостроительной деятельности: альтернативные модели законодательства и программа исправления его ошибок”, [*“Urban regulation: Legal support of urban planning activities: alternative models of legislation and a program for correcting its errors”*], Moscow, Institute of Urban Economics.

Urbanlab, 2013, “Project on Analysis and Development of the Urban Planning Documentation System”, Yerevan.

«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021). [*Urban Development Code of the Russian Federation, 2004, N 190-ФЗ., edited: 02.07.2021*].

# Շարունակելու համար... Կոնդի մասին

Նամակագրություն ճարտարապետներ  
**Արեգ Ասատրյանի (Ա.Ա.)**  
**և Սևադա Պետրոսյանի (Ս.Պ.)**  
միջև, 2021 թվականի ապրիլ-մայիս ամիսներին

## Նախաբան

Կոնդ թաղամասը իր խնդիրներով մոտ երկու տասնամյակ զբաղեցնում է այս նամակագրության մասնակիցների և նրանց գործընկերների մտքերը: Խոսակցությունները, քննարկումները, գրառումները և տարբեր ձևաչափերով առաջարկությունները բազմաթիվ և համարյա անվերջ են եղել այս տարիներին: Ժամանակ առ ժամանակ Կոնդի վերաբերյալ իշխանությունների նախաձեռնությունները վարկ են տալիս նոր ու դարձյալ անվերջ խոսակցությունների և քննարկումների ալիքի:

Այդ քննարկումներն ու խոսակցությունները հիմնականում կայանում են ոչ հանրային տարածքներում և մնում են ընկերական և գործընկերային տիրույթում: Երևի դա է պատճառներից մեկը, որ Կոնդի *խնդիրը* մինչ օրս մնացել է խնդիր: Հանրությունը այս խոսակցություններին և քննարկումներին մասնակից չէ: Ոչ էլ՝ պետական և ինքնակառավարման այն մարմինները, որոնք պարտավոր են գործի դնել խնդրի լուծման գործիքակազմը:

Ի սկզբանե չի եղել այս նամակագրությունը հրապարակելու նպատակ: Այն, ինչպես նման շատ այլ քննարկումների մեծ մասը, այդպես էլ կմնար գործընկերային տիրույթում, եթե չլիներ այս հրատարակության մասնագիտական խմբագրի՝ Սարհատ Պետրոսյանի առաջարկը: Նամակագրությունն այստեղ ներկայացվում է համարյա ամբողջությամբ՝ պահպանելով նամակագիրների խոսակցական ոճը:

Մտքերի փոխանակման այս շարքը կարող է թվալ համատեքստից կտրված: Այդ պատճառով, գրությանը զուգահեռ տրված են ծանոթագրություններ\*, որոնք կօգնեն ընթերցողին պատկերացում կազմել պրոյեկտի ընդհանուր բովանդակության մասին:

\* Ծանոթագրությունները՝ Սևադա Պետրոսյանի:

#### **Ա.Ա. (04.04.2021)**

Ողջույն, Սևադա ջան, լսեցի փողքաստղ<sup>1</sup>, ամեն ինչ շատ ճիշտ ես ասում: Մի հարց՝ ո՞վ է բռնել Կոնդի<sup>2</sup> բնակիչների ձեռքը: Սա շատ կարևոր հարցադրում է: Ֆիրդուսը<sup>3</sup> ճանաչել էին *գերակա շահ*<sup>4</sup> և բնակչին չէին թողնում ինքնուրույն իր իսկ հողամասի վրա կառուցապատում անել:

Հիմա ո՞րն է խնդիրը Կոնդի դեպքում: Կրկին չե՞ն թողնում. սա, կարծում եմ, շատ կարևոր է պարզել:

<sup>1</sup>Ս.Պ.-ի հարցազրույցը EVN-Report-ին իրենց Podcast-ների շրջանակում.

<sup>2</sup> Կոնդը Երևանի հնագույն թաղամասերից է: Հին Երևանի հիմնական թաղերի մեջ Բուն քաղաք (Շահիր), Զարհանք (Դամիր-Բուլաղ) և Կոնդ, վերջինս միակն է որ մինչ օրս պահպանել է իր ուշ միջնադարյան քաղաքային հյուսվածքը, մինչդեռ մյուսները համարյա անհետացել են քաղաքի քարտեզից: Ժամանակակից Երեւանում Կոնդը տարիներ շարունակ համարվել է խնդրահարույց տարածք՝ իր յուրահատուկ քաղաքային միջավայրի և հյուսվածքի կտրուկ տարբերության պատճառով: Ժամանակի իշխանությունները, թե՛ խորհրդային, թե՛ հետխորհրդային, բազմիցս փորձեր են արել Կոնդի «խնդիրը» լուծելու, այն դարձնելու «հարիր» մայրաքաղաքին: Բոլոր փորձերը ձախողվել են այս կամ այն պատճառով՝ թողնելով Կոնդը իր ուրույն խնդիրներով անպաշտպան ու անխընամ: Կոնդի հիմնահարցերի, բնակչության համարյա աղետալի կենսամիջավայրի, հարյուրամյակներից ժառանգած պատմական միջավայրի ու կառույցների ճակատագրի ու թաղամասի վերակենդանացման անհրաժեշտության վերաբերյալ քննարկումները մինչ օրս արդիական են: Այս գրության հեղինակները վերջին տասնամյակում եղել են Կոնդի պահպանության, առկա խնդիրների և դրանց լուծումների շուրջ քննարկումների ակտիվ մասնակիցներ:

Կոնդի պատմությանը կարող եք ծանոթանալ հետևյալ աշխատություններում

Երվանդ Շահապի, «Հին Երևանը», Մելքոյան Ֆոնդի հրատարակություն, Երևան, 1931 թ. (վերահրատարակումը՝ Մուղնի հրատարակչություն, Երևան, 2003 թ.):

Կամսար Ավետիսյան, «Հայրենագիտական էությունը», Սովետական Գրող, Երևան, 1979 թ.:

Կոնդի ներկա խնդիրներին ծանոթանալու համար որոնում արեք համացանցում ու կիայտնաբերեք ընթերցելու ու դիտելու արժանի բազմաթիվ նյութեր:



**Ա.Պ. (06.04.2021)**

Արեգ ջան,

[...]

Առաջին՝ Կոնդի բնակիչներին տարիներ շարունակ արգելված էր կոնկրետ քաղաքաշինական<sup>5</sup> գործունեություն իրականացնել... Գիտենք, մինչ անկախացումը պլանի տակ էր և այլն<sup>6</sup>... Անկախացումից հետո էլ երկու տարբեր ժամանակահատվածներում նույն արգելքը կար, քանի որ օտարման գոտի էր ճանաչվել<sup>7</sup>, բայց բարեբախտաբար, օտարման գործընթացները երբեք չսկսվեցին:

Սահմանափակումներ կան մինչ օրս ԱՊԶ<sup>8</sup> ստանալու և օրինական գործընթացների հետ, որովհետև իրականում քաղաքային իշխանությունները չգիտեն ինչ անել ու ինչպես վերաբերվել Կոնդի հետ: Ինչպես մի անգամ նույնիսկ Նարեկ Սարգսյանն<sup>9</sup> ասեց համարյա բառացիորեն՝ «մենք չգիտենք՝ ինչ անել Կոնդի հետ»<sup>10</sup>:

Բայց... ամենակարևոր սահմանափակումը բնակիչների մոտ ձևավորված մտայնությունն ա..., որ իրենց մի օր պիտի տներ տան, ու իրենք էդտեղից գնան... Իրենք իրենց գույքը տեսնում են ուղղակի որպես գլխների տանիք, ու դա Սովետից<sup>11</sup> մնացած ժառանգությունն ա ու շատ դժվար հաղթահարելի:

Իրենք իրենց կենսամիջավայրը հնարավորինս իրենց ուժերով փորձում են բարելավել... Բայց ընդամենը եղբան... Իրենց տունն են *շինում*:

Անգամներ պատահել ա, որ բնակիչների հետ կրույցի ընթացքում եղ խնդիրը բարձրաձայնել եմ... Օրինակ, մեկը կար, թխվածքների փուռ ուներ (կամ դեռ ունի)... Ճիշտ էն ճանապարհին, որտեղից մենք միշտ Կոնդ այցելումներ էինք տանում: Հարցրեցի՝ ինչու մի պատուհան չես բացում ու անցնորդներին թխվածք վաճառում..., մի բաժակ էլ լիմոնադ կարող ես տալ... Սառած դեմքով

<sup>3</sup> Ֆիրդուսը (կամ 33-րդ թաղամասը) Երևանի կենտրոնում գտնվող թաղամասերից է, որը բնականոն և օրգանական ձևով վարձացել է հիմնականում 19-րդ դարում: Ինչպես բոլոր նույնանման ոչ *կառնակոր* քաղաքային հյուսվածք ունեցող թաղամասերը, այն համարվում էր ոչ հարիր Երևանի Թամանյանական կերպարին: Թաղամասի *կանոնակարգման* և քաղաքաշինական բարեկարգման համար բավարարվել նախագծեր են մշակվել Սովետական Հայաստանի կազմավորման առաջին տարիներից: Նախագծերից ոչ մեկը չի իրականացվել, սակայն Հյուսիսային պողոտայի ներդրումային և կառուցապատման նախագծի *հաջողությունը* 2000-ական թվականներին իշխանություններին տվեց ևս մեկ նման մեծ ներդրումային նախագիծ իրականացնելու առավել մեծ համարձակություն: Թաղամասը, որը անկախությունից ի վեր իր մեջ պարունակում է նաև շուկա (քաղաքի բավարարվել ոչ պաշտոնական շուկայական տարածքներից ամենաճանաչվածը և աշխույժը), կառավարության որոշմամբ համարվեց *պետական կարիքների համար գերակա շահ ներկայացնող տարածք* և օտարվեց ի շահ մասնավոր և խոշոր ներդրումային ընկերությունների: Թաղամասի կառուցապատման ուրվագիծը մշակեց Երևանի երբեմնի գլխավոր ճարտարապետ և Հյուսիսային պողոտայի գլխավոր հեղինակ, այդ ժամանակ Քաղաքաշինության նախարար Նարեկ Իտրյանը: Այն 2007 թվականին ներգրավվեց «Երևան Նախագիծ» Փ.Բ.Ը-ի մշակած «Երևանի Կենտրոն թաղային համայնքի տարածքի գոտիավորման և կառուցապատման էքսիզ» նախագիծում: Հողամասերի իրացման և շինարարական նախագծերի գործընթացը դանդաղեց ու կանգ առավ տարբեր պատճառներով, սակայն վերսկսվեց 2019 թվականին և արդեն այն իշխանության կողմից, որի ներկայացուցիչները ժամանակին խիստ ընդդիմանում էին ներդրումային և կառուցապատման նման քաղաքականությանն ու պրակտիկային: Գործընթացի վերսկսումը և, բավարարվել դեպքերում օրինականության վերաբերյալ կասկածները, առաջացրին քաղաքացիների վրդովմունքը ու նպաստեցին թաղամասի պահպանության հարցերով քաղաքացիական շարժման ստեղծմանը: Քաղաքացիական նախաձեռնությունների ջանքերով կազմակերպվեց ճարտարապետական միջազգային մրցույթ այն հույսով, որ գոնե կառուցապատման տրամաբանությունը չխաթարի թաղամասի բնականոն և օրգանապետ վարձացած քաղաքային միջավայրը: Մրցույթի արդյունքները ներկայացվեցին կառավարությանը, բայց նույնիսկ ամենափոքր արձագանք չեղավ: Նման մեծածավալ ներդրումային ծրագրում կառավարության ուղղակի ներգրավվածությունը, փոխվարչապետի մակարդակով և Երևանի քաղաքային իշխանության մարզինալացումը այդ գործընթացում դրա օրինականության և տրամաբանության վերաբերյալ մտահոգությունները բավապատկեցին: Նման գործընթաց կառավարությունը նախատեսում է նաև Երևան քաղաքի այլ թաղամասերի համար:

Ֆիրդուսի մասին ավելին իմանալու համար՝ <http://firdusmemory.com/> :

Նայում էի ինձ... Ուղղակի երբեք մտքով չէր անցել, որ կարելի ա դա անել...

Ու էլի ուրիշ օրինակներ... Մի կին կա, որ շատ հաճելի բակ ունի շատ սիրունիկ պուճուր թաղակապ նրբանցքի վերջում, որ Լեո փողոցից 2 բուպե քայլելու ճանապարհի ա... Ասեցի մի 3 աթոռ դնես ու սկսես քո հարևաններին սուրճ տաս, մի ամիս հետո սա կդառնա ամենասիրված տեղը Կոնդի... Էլի նույն պատասխանը... Իրենց մտքով նույնիսկ չի անցել:

Դա շատ տխուր ա, քանի որ բոլոր իշխանությունների ժամանակ խոսքը գնում ա գույքը «փոխհատուցելու» կամ էլ մարդկանց «բնակարանով ապահովելու» մասին, այլ ոչ թե ավելի ֆունդամենտալ իրավունքներ<sup>12</sup> իրացնելու մասին:

Էս մարդիկ ուրիշ բան չեն լսել, ուրիշ բան չգիտեն... Ու եթե մի-երկուսի մտքներով անցել ա, վախենում են, որ կարող ա չաշխատի (ասենք, ինչպես աշխատեց Սարյան փողոցի, կամ Փարպեցի փողոցի դեպքում<sup>13</sup>), ու իրենք գումար կկորցնեն:

Ամփոփելով կարելի ա ասել, որ «ձեռք բռնող» պատճառը բնակիչների իրավեկվածության/կրթվածության պակասն ա իրենց սահմանադրական իրավունքների իրացման մասով: Դա իրա հերթին իշխանությունների (ինչպես նաև քաղիասարակության) մեղքով ա... Հույսով եմ կարողացա բացատրել... Կներես, շատ երկար ստացվեց:

<sup>4</sup> «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության տարման մասին» ՀՀ օրենք, ընդունված 2006 թվականին, հոդված 3/1 :<sup>5</sup> «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման սահմանադրական հիմքը բացառիկ՝ գերակա հանրային շահն է»:

Տե՛ս նաև՝ Eminent Domain:

Չնայած օրենքը հիմնականում նախատեսված է հույժ կարևոր, ռազմավարական և *գերակա հանրային շահ* պարունակող դեպքերի համար, բայց երևան քաղաքում այն գործի դրվեց խոշոր մասնավոր ներդրումային և կառուցապատման ծրագրեր իրականացնելու նպատակով: Այդ կիրառումը նույնիսկ հակասահմանադրական ճանաչեց ՀՀ Սահմանադրական դատարանը, բայց իշխանությունները չդադարեցրին այդ պրակտիկան: Այն մինչ օրս կիրառվում է նման դեպքերի համար հարուցելով քաղաքացիական հասարակության մտահոգությունը և վրդովմունքը:

**Ա.Ա. (09.04.2021)**

Ողջույն, Սևադա ջան,

շատ շնորհակալ եմ պատասխանիդ համար:

[...]

Փաստորեն, բնակիչների մասով Ֆիրդուսում ավելի գիտակցված դիմադրություն կա սեփականության իրավունքը գիտակցելու և իրականացնելու տեսակետից: Թեկուզ տիկին Անահիտի մեկ օրինակով:

Եվ Կոնդը պայքար կազմակերպելու առումով ավելի անհույս ա:

Եթե նկատեցիր, հարցապրուց վարողը երկու անգամ հարցրեց՝ բա որ բնակիչները առանց դիմադրության համաձայնվեն նոր բնակարաններ ստանալ և դուրս գալ:

Ըստ լեզենդների, Կոնդում կա տուն, որի տերը բառացիորեն ստորգետնյա մարմարապատ տարածքներ ունի սարքած: Դա նույնպես կարող ենք համարել սովետից մնացած «ինքնակամ»<sup>14</sup> շինարարությունների շարքից, նույն կոնտեքստի մեջ, որ պետությունը ԱՊՋ չէր տալիս:

Լավ, հիմա իրենց հույսն ու նպատակն ա՝ մրցույթի<sup>15</sup> միջոցով հասկանալ ինչ կարելի է անել Կոնդի հետ՝ առանց տեղացի բնակչության<sup>16</sup>:

Այսինքն, Կոնդը ևս պոտենցիալ կառուցապատման տարածք ա՝ միֆակա-նացված շղարշով պատված, որից որոշ մարդիկ ակնկալում են «լրացուցիչ» հավելյալ արժեք ստանալ տուրիզմի փաթեթավորման համար:

Մի խոսքով, դրականի սպասելիքները մոտենում են վրոյի:

Իսկ դու ի՞նչ կասես իմ հողվածում առաջարկված մեթոդաբանության մասին:

(Խոսքը սրա մասին է)<sup>17</sup>:

Հարգանքներով՝

աա

<sup>5</sup> Շոշափելի շինարարական գործունեություն:

<sup>6</sup> Սովետական Միությունում պետությունը պատասխանատու էր քաղաքացիների բնակարանային ապահովվածության և բնակավայրերի կառուցապատման համար: Քաղաքային գործընթացի ամբողջ շղթան պետական համակարգում էր, ու բնակիչները պաշտոնապես դուրս էին այդ գործընթացից: Պետությունը *պլանավորում* էր քաղաքային բոլոր գործընթացները և իրականացնում ըստ *պլանի*: Եթե կար պլանավորված քաղաքային գործընթաց տվյալ բնակավայրի համար, այլ տիպի շինարարական բոլոր գործընթացները դադարեցվում էին, բնակիչներին սպասվում էի տեղահանում և տեղաբնակեցում: Դա խոսակցական լեզվում կոչվում էր *պլանի տակ լինել*:

Կոնդի դեպքում, այն *պլանի* տակ է եղել Ալեքսանդր Թամանյանի գլխավոր հատակագծի հաստատումից մինչև Սովետական Միության փլուզումը: Բավմիցս մշակվել են տարբեր նախագծեր, բայց և չեն իրականացվել: Հաստատված և ընթացք ստացած վերջին նախագիծը կազմվել է 1980-ականների վերջերին, որի իրագործումը կասեցվեց երկրաշարժի և Սովետական Միության փլուզման պատճառով: *Պլանի տակ* լինելը Կոնդ թաղամասի բնականոն վարձացման աղճատման կամ ամբողջ քաղաքի վարձացման գործընթացից դուրս մնալու, ըստ էության, ամենակարեւոր պատճառն է:

## Ս.Պ. (18.04.2021)

Արեգ ջան, վերջապես ազատ ժամ ու կամք գտա մտքերս մի քիչ կազմակերպելու... Իմ գործը հեշտացնելու համար փորձեցի քեզ Վրույցի պես պատասխանել:

Փաստորեն, բնակիչների մասով Ֆիրդուսում ավելի գիտակցված դիմադրություն կա՝ սեփականության իրավունքը գիտակցելու և իրականացնելու տեսակետից: Թեկու՛յ տիկին Անահիտի մեկ օրինակով:

Ինչ-որ տեղ, ինչ-որ կերպ: Բայց ասեմ՝ Կոնդի բնակիչների մի ակտիվ խումբ կա (հիմնականում կանայք), որը բավականին երկար, բայց վերջում ինչ-որ չափով հաջողված, պայքարել է իրենց գույքի գրանցման համար: Մինչև 2000-ականների կեսը Կոնդում բնակիչների սեփականությունը առհասարակ գրանցված չէր... Իհարկե, իրենց հաջողության մի մասի պատճառը էն ա, որ կառավարությունը օտարելու պլաններ ուներ և չէր կարող առանց ոչ մի փոխհատուցման բնակիչներին հաներ տեղից... Համենայն դեպս, էդ ակտիվ խումբը մինչ օրս հետամուտ ա լինում ինչ-ինչ խնդիրների... Դա հուսադրող ա, եթե քաղհասարակությունը օգնի իրենց, իրավեկելու առումով առնվազն:

Եվ Կոնդը պայքար կազմակերպելու առումով ավելի անհույս ա:

Ես չէի ասի... Որովհետև դեռ ոչ մի կոնկրետ գործընթաց չի գնում Կոնդում: Ես վստահ եմ, որ ես մրցույթը ինքնըստինքյան դատապարտված ա<sup>18</sup>, ու մենք ժամանակ ենք շահում դրանով: Բայց դեռ շատ անհայտ մանրուքներ կան: Սկսած երկրի քաղաքական ապագայից<sup>19</sup>, վերջացրած քաղաքապետարանում նոր տեղավորված խորհրդականի (Մեսչյանի<sup>20</sup> տեղը եկած) պլաններով<sup>21</sup>... Ինչքան էլ ես կառավարությունը փորձում ա վարկ տա մեծ մասշտաբի շինարարությանը, Կոնդը իրենց հագից շատ ավելի մեծ ա... Ես կասկածում եմ, որ իրենք կկարողանան Հյուսիսայինի<sup>22</sup> և Ֆիրդուսիի սցենարը կրկնել... Հատկապես որ իրենք չունեն Նարեկ Սարգսյան... Նարեկը միակ (պիտի անկեղծ խոստովանել) մարդն էր, որ կարողանում էր համակարգել նման նախագծերը ու արդյունքի հասցնել... Իսկ Նարեկի դեմ տրամադրությունները էնքան վատ են, որ դժվար թե իշխանությունը իրեն ուղղակի ներգրավի ես գործընթացում:

<sup>7</sup> ՀՀ անկախացումից հետո նույն *պլանային* մտածողությունը շարունակվեց, բայց քանի որ իրավական առումով այլ կարգեր էին հաստատվել, արդեն արվում էր այլ կերպ. տվյալ տարածքում նախատեսվող գործընթացը ճանաչվում էր որպես հասարակության և պետության համար գերակա հանրային շահ, և տարածքը օրենքի ուժով *օտարվում* էր սեփականատիրոջից: Օտարման գոտին ներդրումային և կառուցապատման համար տարածքն է, որը նախատեսվում է օրենքի ուժով *օտարել* սեփականատիրոջից և, հետևաբար, այնտեղ քաղաքաշինական այլ գործընթացներ (գույքի առք ու վաճառք, նորոգում, փոքր կառուցապատում և այլն) օրենքով արգելվում էր: *Օտարված գոտին* կարող էր տարիներով մնալ այդ կարգավիճակում, քանի դեռ *գերակա շահ* պարունակող գործընթացը չէր սկսվել և, բնականաբար, այլ գործընթացների արգելքի պատճառով ժամանակի ընթացքում տարածքը հայտնւրվում էր աղետալի վիճակում, քանի դեռ այնտեղ կային բնակիչներ:

Կոնդի վերակառուցման պատրվակով, տարածքը ժամանակին հայտարարվեց օտարման գոտի, բայց ներդրումային ծրագրեր չիրականացան, և դա ևս վերցավեց:

<sup>8</sup> Ռուսերեն հապավում է՝ *архитектурно-планировочное задание*: Քաղաքային պլանավորման փաստաթղթավորման շղթայի կարգավորագրյալ օղակներից՝ գոտնորման նախագծի բացակայության պայմաններում, կառուցապատման թույլատվությունից առաջ տրվում է նախագծման թույլատվություն, որի հիման վրա կառուցապատողը պարտավորվում է իրականացնել նախագիծը: Առաջադրանքի սահմանումը, տրամադրումը և դրա կազմը շատ կամայական են օրենսդրության մեծ բացի պատճառով, որի հետևանքով քաղաքային գործընթացները լի են անճշտություններով, անօրինականության ու կոռուպցիոն ռիսկերով:

<sup>9</sup> Նարեկ Սարգսյան՝ ճարտարապետ, Երևանի գլխավոր ճարտարապետն է եղել երկու անգամ (2000-2004 և 2011-2013 թվականներին), Հյուսիսային պողոտայի գլխավոր *հեղինակ*, Երևանում մի շարք մեծածավալ ներդրումային-շինարարական ծրագրերի կուրատոր, նաև ճարտարապետ: Պաշտոնավարել է որպես քաղաքաշինության նախարարի տեղակալ, ապա նախարար և կառավարությանը առընթեր ճարտարապետության և քաղաքաշինության կոմիտեների ղեկավար մինչև 2018 թվականը:



Եթե նկատեցիր, հարցապրոյց վարողը երկու անգամ հարցրեց՝ բա որ բնակիչները առանց դիմադրության համաձայնվեն նոր բնակարաններ ստանալ և դուրս գալ:

Առաջինն ասեմ, որ բնակիչները կիսված են երկու մասի... Մի մասը ուզում են տուն կամ փող ստանան և ու գնան... Մյուս մասը՝ չէ, կամ ոչ անպայման... Հիմնականում սենտիմենտալ պատճառներով: Իրենց պապական տունն ու թաղն ա: Բայց երևի իրենց էլ համոզել կլինի... Փողին մոմնաթ: ԲԱՅՑ... Էդ հարցի պատասխանը չի: Իրականում մի բան, որ ես մոռացա ասել, կամ ճիշտ չձևակերպեցի, էն էր, որ էդ հարցը ընդհանրապես պիտի չշռշափվի... Հարցադրումն ա սխալ, ոչ թե բնակիչները... Կամ պատասխանը: Ելակետը չպիտի լինի «փոխհատուցումը»<sup>23</sup>: Էդ բառի կիրառումը, ինքընստիկնքյան նշանակում ա գույքին տիրանալ տիրոջ կամքին հակառակ ու փոխարենը ինչ-որ բան տալ... Ես հասկանում եմ, որ շատ բնակիչների համար ցանկացած «փոխհատուցում» ավելի լավ ա, քան էն վիճակը, որում իրենք հիմա ապրում են: Բայց դա՛ կարճաժամկետ կտրվածքում: Բացի դա... Բնակիչները պարտավոր չեն մտածել էդ հարցադրման պատճառով ստեղծվող սոցիալական, տնտեսական, մշակութային և առհասարակ քաղաքային կուլտուրայի ու կառուցվածքի աղետալի հետևանքների մասին: Դա ընտրություններով պատասխանատվությունն ստանձնած մարմինների գործն ա:

Ըստ լեգեռների, Կոնդում կա տուն, որի տերը բառացիորեն ստորգետնյա մարմարապատ տարածքներ ունի սարքած: Դա նույնպես կարող ենք համարել սովետից մնացած «ինքնակամ» շինարարությունների շարքից, նույն կոնտեքստի մեջ, որ պետությունը ԱՊՋ չէր տալիս:

Կարծում եմ էդ լեգեռը շատ ճոխացրած տարբերակն ա մի կամ մի քանի նկուղային տարածքների, որոնք մնացորդներ են հին ժամանակներից, ու տարիների ընթացքում բնակիչները դրանք ըստ իրենց կարիքի/ճաշակի *բարելավել* են... Ես անձամբ մի մառան եմ տեսել... Շատ լավիկն ու հետաքրքիրն էր... Տարիքով տղամարդ էր տերը, պատերից մեկը մարմարապատ էր մասամբ, ու կար փոքր որմնակար... Իսկ ինքը եղտեղ պահածոներ էր պահում: Լիքը ջեմ ու թթու ու նաև գինի... Ամեն դեպքում, բոլոր նման շինությունները չունեն ոչ մի ստատուս... Ոչ հուշարձան են, ոչ էլ օրինական կառուցված: Նշանակում ա՝ «ինքնակամ» են..., որը ես չեմ հասկանում... Էլ ո՞ւմ կամքով պիտի լինեին... Սովետը վաղուց էլ չկա... Համ էլ Կոնդի առնվազն երեք հարյուր տարվա պատմության ընդամենը յոթանասուն տարին էր սովետի ժամանակ... Էնպես որ, էդ բառը ինչ-որ կերպ պիտի կարողանանք հանել մեր լեքսիկոնից... Լիքը բան կփոխվի դրա շնորհիվ: Ներառյալ՝ ԱՊՋ ստանալը (սա կեսկատակ կեսլուրջ):

<sup>10</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=vc5svxV5pZA>

<sup>11</sup> Սովետական Միությունը հանդիսանում էր քաղաքացիներին բնակարան ապահովող առաջնային և միակ պատասխանատուն: Նաև մասնավոր սեփականության բացակայության դեպքում քաղաքացիները պրկված էին իրենց բնակության վայրը ընտրելու իրավունքից: Անշարժ գույքը հիմնականում կացության վայր էր, և դրա ֆունկցիոնալ փոփոխությունը համարյա անհնար էր, եթե չլիներ պետության կողմից *պլանավորված* :

<sup>12</sup> Սեփականության և սեփականությունը տնօրինելու իրավունք, բնակության վայրի ազատ ընտրություն, առողջ միջավայրում ապրելու իրավունք:

<sup>13</sup> Երևանի Սարյան և Փարպեցի փողոցները ամենավառ օրինակներն են առանց իշխանության (քաղաքային կամ կենտրոնական) միջամտության փոքր ձեռնակատիրության աշխատանքի շնորհիվ քաղաքային միջավայրի վերակենդանացման, բարելավման և մասնակի բարեկարգման: Փարպեցի փողոցի նկուղային հարկերը սկսեցին վբաղեցնել զարեջրատներ և փոքր ռեստորաններ՝ կարճ ժամանակում այն դարձնելով երիտասարդության սիրելի վայրերից: Չնայած փողոցի վերակենդանացման և աշխուժության պատճառով անշարժ գույքի գները բարձրացան, սակայն մի քանի մեծահարուստ (և պետական պաշտոնյա, հատկապես՝ ոստիկանական) բնակիչների բողոքի պատճառով մի քանի տարի անց սահմանափակումներ մտցվեցին ձեռնակատիրական գործունեության մեջ, ինչի պատճառով փողոցի աշխուժությունը կամաց-կամաց պակասեց: Չնայած այնտեղ դեռ կան սննդի և ժամանցի աշխատող կետեր, բայց այն նախկին աշխուժությունը այլևս չկա: Սարյան փողոցը, որը մի քանի տարի առաջ համարվում էր քաղաքի ամենաձանձրալի հատվածներից մեկը, մեկ գինետան/գինիների խանութի շնորհիվ դարձավ քաղաքի գինետների հավաքատեղի: Ժամանակի ընթացքում գինետների ու սննդի և ժամանցի կետերի քանակը բազմապատկվեց: Ներկայումս Սարյան փողոցի այդ հատվածը (մոտ 200 մետր) համարվում է քաղաքի ամենաթանկ և նորառժ տեղերից... Այն այլևս ոչ միայն գինետների կենտրոն է, այլև անգամ բաժանված է մի քանի կատեգորիաների՝ ժամանցի և սննդի կետերի մեջ:

Լավ, հիմա իրենց հույսն ու նպատակն ա մրցույթի միջոցով հասկանալ՝ ինչ կարելի ա անել Կոնդի հետ առանց տեղացի բնակչության:

Այսինքն, Կոնդը ևս պոտենցիալ կառուցապատման տարածք ա, միֆակա-նացված շղարշով պատված, որից որոշ մարդիկ ակնկալում են «լրացուցիչ» հավելյալ արժեք ստանալ տուրիզմի փաթեթավորման համար:

Այո... Ես կարծում եմ, որ հենց դա իրենց նպատակն ա... քանի որ իրենք նույ-նիսկ ուրիշ բան պատկերացնել չեն կարող: Ոչ իրենց ինտելեկտն ա հերիքում, ոչ գիտելիքները, ոչ էլ իրենց՝ խորհրդական ընտրելու հմտությունները: Մըր-ցույթն էլ ընդամենը *պրոյեկտ*<sup>24</sup> ընտրելու մեթոդ ա... Էն էլ մրցույթ են անում, որ որոշների բերանը փակեն... Որ հետո չասեն բա ինչո՞ւ Ես պրոյեկտն եք ընտրել, ոչ թե ուրիշը: Թե չէ, իրենց մնար՝ միանգամից կտային Գլենդել Հիլզ ընկերու-թյանը ու հաջորդ *պալատական «ձիպայներին»*<sup>25</sup>, որ մի բան բստրեր:

Մի խոսքով, դրականի սպասելիքները մոտենում են պրոյի:

Իսկ դու ի՞նչ կասես իմ հողվածում առաջարկված մեթոդաբանության մասին:

Արեգ ջան, սա շատ նման ա էն բանին, ինչ Ես պատկերացնում եմ: Մանրա-մասների մեջ չեմ մտնի հիմա, որովհետև ուրիշ բան եմ ուզում ասել: Անկեղծ ասած, ինչքան գնում ա, Ես ավելի եմ համոզվում որ Կոնդի խնդիրը շատ ավե-լին ա, քան *քաղաքաշինական*<sup>26</sup> լինելը... Փողոցի ձև ու սահման, կամ Եսիմ ինչ բարձրություն ու կառուցապատման խտություն: Դրանք հիմնական խնդրի լուծման տեխնիկական ածանցյալներն են: Շատ կարևոր, բայց ոչ խորքա-յին: Փորձեմ բացատրել... Առաջին Կոնդը *կոնվենցիոնալ* քաղաքի մաս չի, որ պլանավորման միջամտություններով իրեն շտկեն: Կոնդը դուրս ա մնացել քաղաքի վարձացման մի շարք կարևոր փուլերից, էդ պատճառով պիտի իրեն տանել էդ վարձացման ճանապարհով՝ ընթացքում ապահովելով էդ քաղա-քային պլանավորման մասնագիտական միջամտությունները: Երկրորդ՝ շատ կարևոր ա հիշել, որ Կոնդը Եսպիսին ա ու լավն ա Եսպիսին, որովհետև ԷՍ մար-դիկ են ապրել էդտեղ ու ապրել են էդպես... Հիմա ՑԱՆԿԱՑԱԾ միջամտություն՝ առանց դա հաշվի առնելու, Կոնդը կդարձնի վատը, անհետաքրքիր... կամ առնվազն սուտ: Կարելի ա ուղղակի քանդել, տեղը բոստոն ցանել...

Երկու օրինակ բերեմ, մեկը (իմ կարծիքով) լավ, իսկ մյուսը վատ<sup>27</sup>: Վատ օրի-նակը Վարշավայի հին կենտրոնն<sup>28</sup> ա... Սարքած ա խնամքով, հինը վերա-կանգնելով, հաշվի առնելով բոլոր մանրուքները: Պատմական քաղաքի վե-րականգնման համար անհրաժեշտ, բայց, անկեղծ ասած, սարսափելի տհաճ տեղ ա, չնայած տուրիստները վխտում են էնտեղ... Մինչև գիշերվա ժամը տա-սը կամ տասներկուսը... Հետո մինչև մյուս օրը ցերեկը ժամը տասներկուսը. դա ընդամենը մակետ ա..., թատերական դեկորացիա, ինքը իրանից ոչ մի բան չի ներկայացնում: Վտանգավոր տեղ ա նույնիսկ... Ու դա քաղաքի սրտում

<sup>14</sup> *Ինքնակամ* բառը հաճախ օգտագործվում է անօրինականի փոխարեն, երբ խոսքը կառուցապատման մասին է: Դա սովետական կարգերի ժառանգություն է, քանի որ կառուցապատումը միայն հնարավոր էր իրականացնել իշխանության կամքով և նախատեսվածով:

<sup>15</sup> 2021 թվականի մարտ ամսին ՀՀ կառավարությունը հայտարարեց Կոնդ թաղամասի «Վերակենդանացման հայեցակարգի մրցույթ»: Ըստ մրցույթի հայտարարության՝ «Երևան քաղաքի «Կոնդ» թաղամասի քաղաքաշինական միջավայրի ինքնության պահպանության, միջավայրի ռեգեներացիայի/վերականգնման և արդիականացման նպատակով՝ ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեն հայտարարում է հայեցակարգային-քաղաքաշինական-ճարտարապետական երկփուլ մրցույթ:

Մրցույթը բաց է բոլոր անհատ ճարտարապետների և ճարտարապետական արվեստանոցների, խորհրդատվական ձեռնարկությունների, գիտական և հասարակական կազմակերպությունների, տարբեր կոնստրուկտիվների համար ողջ աշխարհից, որոնք ունեն պատմական քաղաքային (ներառյալ վերնակույվար) կառուցապատման վերականգնման ծրագրերի իրականացնելու հաջող փորձ, առանց որևէ սահմանափակման»:

Առաջին հայացքից, քաղաքային պլանավորման նման բարդ խնդրի լուծման համար մրցույթի հայտարարումը թվում է լավագույն տարբերակը, հատկապես՝ նախկինում ընդունված պրակտիկայից տարբերվելու փորձը, առնվազն՝ առերես: Սակայն ավելի լավ ծանոթանալով ամբողջ գործընթացին, այն փաստին, որ նախաձեռնողը կենտրոնական կառավարությունն է ամենաբարձր փոխվարչապետի մակարդակով, Երևանի քաղաքային իշխանությանը թողնելով լուսանցքային և ձևական դերում, նաև մասնաճյուղի ուսումնասիրելով մրցույթի համար պատրաստված փաթեթը, գնահատման կարգը և գնահատող հանձնախմբի կազմը, հատկապես դիտարկելով մրցույթի շուտափույթ հայտարարման և նախագծերի ընդունման վերջնաժամկետները, որոնք համընկան Ներքաղաքական լարված իրավիճակով թելադրված արտահերթ ընտրությունների հետ, նախաձեռնության իրական նպատակի ու հաջողության վերաբերյալ առաջանում են հիմնավոր կասկածներ:

Մրցույթի մասին առավել մանրամասն՝ <https://kond.minurban.am/>:

ա... Չապրող կամ արհեստական շնչառության վրա ապրող ինչ-որ դիակ... Մյուս օրինակը լավը, իմ կարծիքով, Բեյրութի Մար-Միխայել<sup>29</sup> թաղամասն ա... Կամ էր մինչև անցյալ տարվա ահավոր պայթյունը: Մի քիչ կեղտոտ, քառ-տիկ, բայց կյանքով լի թաղամասը ներքին պատերազմից հետո մինչև երկու-հազարականների սկիզբը համարվում էի Բեյրութի ամենաաղքատ ու վտանգավոր թաղերից մեկը... Մի խումբ ակտիվիստներ սկսեցին էստեղ կիսոներ ցույց տալ գիշերները տների տանիքներին... Մի քանի տարվա ընթացքում էդ ուշադրությունը պատճառ դարձավ, որ ուրիշ ֆունկցիաներ սկսեցին աշխատել էստեղ... Հիմա դա համարվում ա քաղաքի ամենապրեստիժի<sup>30</sup> թաղը, որ-տեղ կյանքն ա վիստում, ոչ միայն տուրիստները... էլ ցուցասարահներ, բարեր, համերգասարահներ, բանջարեղենի խանութներ... Ու էլ չեմ ասում տներ: Հին ու Նոր, կողք-կողքի..., թանկանոց ու էժան: Ու էդ ամեն ինչը բերում ա լիքը փող: Ու համարյա՝ ոչ մի պետական միջամտություն: Իհարկե, դա էլ իր բացասա-կան կողմերը սկսել ա ցույց տալ, հին միջավայրի ու շենքերի կորուստը, ինֆ-րաստրուկտուրաների մաշվածությունը ու ծանրաբեռնվածությունը և այլն... Էն, ինչ որ դրված ա իշխանության ուսերին ու իրենք չեն անում: Բայց դա չի խանգարել, որ քաղաքի էդ մասը վարգանա ու դառնա լավագույններից մեկը:

Ասածս էն ա, որ Նախքան էն, որ մենք մտածենք, թե Կոնդը ինչ տեսք պիտի ունենա, պիտի ապահովենք մարդկանց լիարժեք ու ավելի առողջ (ոչ միայն ֆիզիկապես, այլև հոգեպես ու սոցիալական առումով) ապրելու հնարավորությունը... Ու *մարդիկ*, նկատի ունեմ ներկայիս բնակիչները..., հետո, երբ իրենք սկսեցին *ապրել*, թող ինչ ուզում են՝ անեն իրենց գույքի հետ... ծախեն, գնան Հյուսիսային պողոտա կամ Բանգլադեշ<sup>31</sup> կամ Գլենդել<sup>32</sup> ապրելու... Բայց եթե *ջենթրիֆիկեյշնը*<sup>33</sup> գա էդ կյանքը ապահովելու, բացարձակապես անիմաստ ա մտածել Կոնդի պատմականության, ձևի ու մնացած ամեն ինչի մասին: Երևի էն բոլոր *պլանավորման* սխեմաները, որ մենք պատկերացնում ենք, ինչ-որ ձևով պիտի փուլափոխ հստակեցվեն ու կիրառվեն... Բայց ոչ մի դեպքում դա չպիտի լինի կյանքի ապահովման հաշվին: Իսկ թե դա ինչպես պիտի ապահովել, երևի մի քիչ ավելի երկար թեմա ա, բայց գուցե կարճ ասեմ էսպես թողնել, ինչքան հնարավոր ա, մարդիկ տեղդեն «ինքնակամներ», միևնույն ժամանակ, քաղաքային իշխանությունը անի իր գործի բաժինը՝ ապահովի ինֆրաստրուկտուրա և *բարեկարգում* ու հետևի օրինականության միևնույն պահանջներին: Պլյուս... թող փուլափոխ մտածի, թե էդ վարգացման ընթացքում, ինչը ու ինչպես պահպանվի Կոնդում: Մի կարևոր կետ էլ ոչ կոն-դեցիներին էլ պիտի ներգրավել գործընթացում... Ոչ թե տուրիստներին, այլ երևանաբնակներին: Չգիտեմ, թող մի տեղ մեկը վարձի ու լվացքատուն բա-ցի, մյուսը օգնի (օրինակի համար)՝ շաբաթօրյա բանջարեղենի շուկա սկսի, իսկ մյուսը կիրակի օրերը երեխաների համար ներկայացումներ անի... Ու ես հավատացած եմ, որ ամենաշատը հինգ տարվա ընթացքում Կոնդը կարող ա դառնալ ամենահետաքրքիր տեղերից մեկը:

Քաղաքները մեր լավ ապրելու ձգտման արդյունքն են: Ապրել՝ իր բոլոր կոմ-պոնենտներով: Իսկ եթե մենք հակառակ կողմից գանք՝ էն արդյունքը սար-

<sup>16</sup> Մրցույթի գնահատող հանձնաժողովում ներգրավված են Կոն-դից 3 բնակիչներ: Բայց դա ոչ մի կերպ չի կարող համարվել բնա-կիչների ուղղակի մասնակցություն ու ներգրավվածություն իրենց բնակելի մրջավայրի բարեփոխման գործընթացում:

քենք առանց բովանդակության, կկանգնենք էն խնդրի առաջ, որը Երևանը, մոտ հարյուր տարի ա՛ շարունակ ունի... Միշտ կդեֆորմացվի ու կփոխվի մեր պատկերացումներից, ու դա մեզ անընդհատ կներվայնացնի: Երևի Կոնդը վերջին շանսն ա, որ մենք ունենք եղպես մի լավ էքսպերիմենտ անելու... Իմ կարծիքով, Նախորդ բոլոր փորձերը (ներառյալ թամանյանականը<sup>34</sup>) մենք ձախողել ենք:

<sup>17</sup> **Ա.Ա-**ի առաջարկած քայլերը (համառոտ) Կոնդի վերաբերյալ՝

1. Կոնդը պետք է շարունակի մնալ որպես բնակելի թաղամաս, որպես Երևան քաղաքի (դժբախտաբար, արդեն մնացած միակը) ամենահին շարունակական բնակավայր: Սա պետք է շեշտեմ, քանի որ Կոնդի դերը քաղաքի կենտրոնի կառուցվածքում, որպես շարունակական բնակավայր անհնար է գերազնահատել:

2. Չդառնա հուշարձան, թանգարանային համալիր կամ որևէ նման բան:

3. Չպետք է ունենա մեկ կառուցապատող (developer) կամ մեկ նախագիծ և նախագծող:

4. Քաղաքային իշխանությունները պետք է դառնան ամբողջ թաղամասին անհրաժեշտ ենթակառուցվածքների և ծառայությունների հիմնական պատվիրատուն և գուցե նաև կապալառու:

5. Պետք է մշակվի և արդյունքում կառավարության հատուկ որոշմամբ կարգվի հիփոթեքային և շինարարական արտոնությունների փաթեթ, որը կխրախուսի անհատական և փոքր կոոպերատիվ ձևաչափով իրականացվող կառուցապատումների ֆինանսավորումը, ասել է վարկերի տրամադրումը:

6. Երևանի գլխավոր հատակագծում պետք է հստակեցվեն Կոնդ թաղամասի սահմանները և ուրվագծվեն տեսողական և պատմական ազդեցության պահպանման գոտիները:

7. Պետք է մշակվի և սահմանվի կառուցապատման կանոնակարգ՝ հարկայնություն, կառուցապատման խտություն, միջաքաղաքի հանրային տարածքների միևնույն չափերի որոշմամբ, կանաչապատման պահանջների և այլ անհրաժեշտ տարրերի նկարագրությամբ: Պետք է առաջարկվի նախընտրելի շինարարական նյութերի և գույնային գամմաների ընտրանին:

8. Պետք է մշակվեն նախագծային և շինարարական աշխատանքների տրամաբանական փուլերը, ինչը շինաշխատանքների և զուգահեռ կապահովի թաղի առօրյա գործառնությունների, ելուժուտի, սպասարկման անխափան ընթացքը, ինչպես նաև արտակարգ իրավիճակներում անհրաժեշտ էվակուացիայի ապահովումը: Այլ կերպ ասած, ամբողջ թաղը չպետք է վերածվի մի մեծ շինիրապարակի, այլ ամեն ինչ պետք է կազմակերպվի երկարաժամկետ հեռանկարով, ինչպես ժամանակին բնականորեն կառուցվել է Կոնդը:

9. Այդ նպատակին հասնելու համար անհրաժեշտ է մշակել և որպես տարբերակներ անհատ և կոլեկտիվ կառուցապատողներին առաջադնել փոքրածավալ կառուցողական և շինարարական ձկուն մեթոդներ, որոնք չեն պահանջում մեծ և ծանր տեխնիկայի կիրառում:

Յոթերորդ և ութերորդ կետերը պետք է կիրառել ներկայումս օգտագործվող նախագծա- հատակագծային առաջադրանքի (ԱՊԶ-ի) փոխարեն, իսկ նախագծերի հաստատումը պետք է իրականացնի քաղաքապետարանի կազմում հատուկ ստեղծված մասնագիտական խորհուրդը:

Ամբողջական հոդվածը տես այստեղ՝ <http://ouryerevan.com/?p=1778>:



**Ա.Ա. (20.04.2021)**

Բարև, Սևադա ջան,

[...]

Շատ հետաքրքիր խոսակցություն է ստացվում, գոնե ինձ համար:

Փորձեմ շարունակել նույն մեթոդով՝ մի փոփոխությամբ, համարակալել եմ քո գրած պարագրաֆները, քանի որ որոշ պարագրաֆների մասին գրելու եմ միասնական պատասխանով:

Ուրեմն 2. և 4. կետերը առնչվում են սեփականության - գույքաթերթի խնդրին. քո գրածից՝

Ելակետը չպիտի լինի «փոխհատուցումը»: Էդ բառի կիրառումը, ինքնըստինքյան նշանակում ա գույքին տիրանալ տիրոջ կամքին հակառակ ու փոխարենը ինչ-որ բան տալ...

Եթե բնակիչը ունի սեփականության վկայական գույքաթերթով, որտեղ իդեալական դեպքում նաև նշված է տան, գուցե նաև հողամասի չափերը, ապա իրոք խոսքը փոխհատուցման մասին չի, այլ սեփականությունը վաճառել-գնելու, որպես ազատ կամքի դրսևորում:

Իսկ նրանք, ովքեր չունեն սեփականության վկայագիր, խնդիրը բարդանում է: Կամ պետք է ձևակերպվի եղածը, կամ կիրառվի փոխհատուցման ինչ-որ հանրորեն արդար մեթոդ:

Սովետում դա գրանցումն էր. այսինքն, քանի հոգի, քանի ընտանիք և դրան հասանելիք բնակարանների կապմ, քանակ: Այստեղ, կարծում եմ, նոր բան չեմ ասում: Հիմա դու գնում ես ավելի խորը և առաջ ես քաշում մի հրաշալի միտք, որը կյանքի կոչելու իրատեսությունը պետք է հիմնավորվի: Ո՞րն է դա:

[...]

Ես հասկանում եմ, որ շատ բնակիչների համար ցանկացած «փոխհատուցում» ավելի լավ ա, քան էն վիճակը, որում իրենք հիմա ապրում են: Բայց դա՛ կարճաժամկետ կտրվածքում: Բացի դա, բնակիչները պարտավոր չեն մտածել էդ հարցադրման պատճառով ստեղծվող սոցյալական, տնտեսական, մշակութային և առհասարակ քաղաքային կոլտուրայի ու կառուցվածքի աղետալի հետևանքների մասին: Դա ընտրություններով պատասխանատվություն ստանձնած մարմինների գործն ա:

<sup>18</sup> Այս գրությունը ավարտելու պահին դեռևս առկա չէ պաշտոնական տեղեկատվություն մասնակիցների քանակի և առաջին փուլը հաղթահարած նախագծերի մասին: Գնահատող հանձնաժողովի վերջին նիստը տեղի է ունեցել 2021 թվականի հուլիսի 30-ին:

<sup>19</sup> Նամակագրության օրերին Հայաստանում քաղաքական անկայուն իրավիճակ էր՝ պատերազմում կրած պարտության պատճառով: Իշխանության դիրքերը դիտարկվում էին բավական թուլացած: Նույնիսկ արտահերթ ընտրությունների հայտարարումից հետո դեռևս անհայտ էր ապագա կառավարության կարգավիճակը և, հետևաբար, բոլոր այն նախագծերինը, որոնք նախաձեռնել էր կառավարությունը:

<sup>20</sup> Արթուր Մեսյան. Ճարտարապետ, երգահան, Երևանի գլխավոր ճարտարապետ 1996-1997 և 2018-2020 թվականներին:

<sup>21</sup> Երևանի վերջին գլխավոր ճարտարապետ Արթուր Մեսյանի հրաժարականից հետո քաղաքապետարանում որոշում կայացվեց այդ հաստիքի վերացման վերաբերյալ: Մի բան, որ տարիներ քննարկվում էր մասնագետների և քաղաքացիական հասարակության շրջանակներում: Գլխավոր ճարտարապետի գործառույթների մի մասը դրվեց քաղաքապետի նորանշանակ խորհրդականի վրա, բայց մեծ մասամբ թափուր մնացած համակարգի փոխարեն չստեղծվեց ժամանակակից քաղաքային միջավայրի կառավարմանը պիտանի համակարգ: Ըստ քաղաքային իշխանության հավաստիացումների, աշխատանքներ են ընթանում այդ ուղղությամբ, բայց մինչ այժմ չկան հուսադրող տեղեկություններ:

Եթե նույնիսկ ընդունենք, որ բոլորը ունեն սեփականության վկայագիր և գույքաթերթ, ուրեմն ունեն նաև ազատ իրավունք դա ծախելու: Եվ ծախելը շուկայով կարգավորվող խնդիր ա, գուցե չեն ծախում գնալու համար, այլ, ասենք, իրենց մեծ ա, ծախում են՝ հարևանի ավելի փոքրը գնեն, որը իրենց ավելի հարմար ա: Իսկ հարևանն էլ ծախում ա, որ գնա գյուղում ավելի մեծ հողամաս գնի: Սա մեկ:

Եվ հետո, դու ասում ես, դա իրենց գործը չի, այլ քաղաքային պատկան մարմինների: Այս հարցը երկկողմանի ա: Իշխանությունները մեղավոր էին, երբ չէին թողնում որևէ շինարարություն՝ վերանորոգում, բնականոն բարելավմամբ: Իսկ բնակիչներն էլ մեղավոր են, որ չեն ձգտում կենցաղային բարելավման: Սա շատ հին պրոբլեմ ա, *ՍՍՎԱՅԵԼՉԻԿԻ*<sup>35</sup> մտածելակերպ, երբ եղած տարածքի մեջ անընդհատ շատանում ես, որի արդյունքում ավելի շատ բնակարանների ակնկալիք ունես և ոչ հակառակը, երբ նորաստեղծ ընտանիքը հեռանում է, որպեսզի բարելավի կյանքը, ապրի մարդկային պայմաններում: Խոսքը Կոնդի պայմանների մասին չի, այլ ցանկացած, և ընտանիքները բնականորեն տարանջատվում են, քանի որ աճում են: Սա Հայաստանում մեծ սոցիալական խնդիր ա՝ երբ ընտանիքի դինամիկան ոչ մի կերպ չի արտահայտվում բնակավայրերի փոփոխությամբ:

Սրա մասին կարելի է երկար խոսել, հարցին մոտենալ տարբեր կողմերից:

Խնդիրն էն ա, որ Կոնդը հանգուցված ա՝ *deadlocked*. Եվ սովորաբար, նման տարածքները տարբեր պատահարների պատճառով կամ շնորհիվ են հանգուցալուծվում: Աստված չանի՝ մի մեծ հրդեհ ծագի Կոնդում: Չխոսեմ հրդեհի տարածման մասին, իսկ հրշեջները ո՞նց են մոտենալու օգնության համար<sup>36</sup>: Ու այստեղից թե՛նում եմ...

Իմ կարծիքով, ամենակարևորը, որ որոշակի տարիների բնակության փաստաթղթեր ունեցողները ստանան սեփականության վկայանքներ, թեկուզ որոշակի վերապահումներով: Դրանից հետո կարելի է խոսել մարդկանց սեփական նախաձեռնության էներգիան ակնկալելու մասին: Իրականում, ինձ որ հարցնես, հիմա լավ կանեն Կոնդը հանգիստ թողնեն, ընդհանրապես չմոտենան, միայն սեփականության հարցը կարգավորեն, ինքն իրեն կսկսվեն ներքին շարժումներ: Եթե Կոնդը ունի ներքին պոտենցիալ, մի տեղից կդրսևորվի:

[...]

Հարգանքներով՝

Արեգ

Հ.Գ.

<sup>22</sup> Ալեքսանդր Թամանյանի գլխավոր հատակագծում ուրվագրված ոչ լայն փողոցի նախագծումը և իրականացումը, որը պիտի կապեր քաղաքի կենտրոնում գտնվող երկու գլխավոր հրապարակները, տասնամյակներ շարունակ քաղաքային իշխանությունների և հատկապես ճարտարապետների երազանքների նախագիծն էր: Առաջարկվել էին բավմաթիվ տարբերակներ, որոնք երբևէ կյանքի չէին կոչվել: Հայաստանի երկրորդ նախագահ Զոհարյանին իր առաջարկած տարբերակը ներկայացնելով, Երևանի երբեմնի գլխավոր ճարտարապետը հաջողեց իրականացնել այն, ինչ չէր հաջողել ոչ մի ճարտարապետ կամ քաղաքապետ սովետական ժամանակաշրջանում: Պողոտայի ներդրումային և շինարարական նախագիծը իրականացվեց մարդու իրավունքների կոպիտ խախտմամբ, օրենքների շրջանցմամբ, քաղաքային վարձացման ու պլանավորման առնվազն անտեսմամբ: Չնայած այն հայտարարվում էր որպես պետության մեծ ձեռքբերում և շահարկվում քաղաքական նկատառումներով, բայց այն հիմնականում մարմնավորում է Հայաստանում ավտորիտար իշխանության հաստատման քարակերտ օրինակը:

<sup>23</sup> Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին ՀՀ օրենքում նշվում է՝ «օտարվող սեփականության դիմաց պետք է տրվի նախնական համարժեք փոխհատուցում»:

Մի հատ սենց ֆիլմ կա – Vendemmia<sup>37</sup>:

Սա երևի քեզ հայտնի Իտալիայում Cinque Terre National Park -ի մասին է: Եթե կարդաս Վիքիպեդիայում, ամեն ինչ լավ ա թվում, բայց եթե նայես ֆիլմը, կտխրես, թե ոնց հրաշալի կապմակերպած և սկսած գործի մեջ մի տաս տարուց հետո, երբ համարյա լքված շրջանը վերածաղկում է, հայտնվում են պուպատիներ<sup>38</sup>, որոնք կապմակերպիչների գլխին գործ են կարում ու ձեռներից առնում: Իսկ մի տարի հետո մի մեծ սելավ համարյա լրիվ ավերում է ահագին մասեր ու ամբողջը ք\*քմեջ ա լինում:

Մի խոսքով, չգիտես՝ ո՞րն ա ճիշտ. օգնե՞լը, թե՞ թողնես իրա մահով մեռնի, եթե ապրելու նոր ձևեր չեն հնարվում...

**Ա.Ա. (20.04.2021)**

Հա, Սևադա ջան:

Մի բան ավելացնեմ: Երևի կմտածես, թե շատ եմ կարևորում սեփականության փաստը՝ իրավաբանական կամ թղթաբանական առումով:

<sup>24</sup> Ճարտարապետական նախագիծ:

<sup>25</sup> Ձիպայներ՝ անգլերեն Designer (ձևավորող, ոճաբան) բառի՝ ռուսերեն հնչողությամբ տարբերակը, որպիսի գործածությունը հայերենում հեգնական հնչերանգ ունի: Օգտագործվում է ոչ որակյալ ձևավորողներին/ոճաբաններին նկարագրելու համար:

<sup>26</sup> Այստեղ քաղաքաշինություն բառը՝ շատ նեղ իմաստով, կառուցապատման և ենթակառուցվածքների կառավարման տեսանկյունից. *քաղաքային պլանավորում*:

Իհարկե, դա կապված է իմ՝ Ամերիկայում ապրելու փորձի հետ, բայց ոչ որպես կլոնավորված ճշմարտություն:

Եթե դիտել ես, անցյալ տարի սեփական գույքի հարկման խնդրի շուրջ Պետրոսի<sup>39</sup> մոտ հավաքվել էին նաև Մարկը Գրիգորյան<sup>40</sup> և Վիգենը Ստեփանյան<sup>41</sup>:

Սա բողոքում էր, թե ծնողներիցս մեծ բնակարան եմ ժառանգել հենց ամենակենտրոնում և ես հիմա թոշակառու եմ. բա հարկը ո՞նց եմ տալիս<sup>42</sup>: Շատ ծիծաղելի ու տխուր էր: Ինչևէ:

Եթե Կոնդի բնակիչների սեփականության թուղթը ձևակերպեն, առանց *ռչիլնչ* անելու կարող եմ մյուս տարի գույքահարկ պահել:

Չեմ ծաղրում, հենց սա մարդուն տեղից շարժելու ուժերից մեկն է. կամ մի բան ձեռնարկում ես, քո սեփականության իրավունքով և եկամուտով ապահովում ընտանիքդ, կամ վաճառում ես ուրիշին, որը կկարողա մի բան ձեռնարկել:

Սա շղթայական ռեակցիայի ուժ ունի՝ սեփականիդ գիտակցում, դրանից բխող պարտավորություններով և առավելություններով:

ԱԱ

## **Ա.Պ. (24.04.2021)**

Արեգ ջան,

առաջինը ասեմ, որ ես *պրույց* նամակագրությունը ինձ էլ ա շատ հետաքրքիր ու հաճելի... Հատկապես, որ ինձ համար մտքերս գրավոր շարադրելը միշտ հեշտ չի... Ու էսպես ես ինչ-որ կերպ պահպանում եմ դրանք... Գուցե մի օր պետք լինի<sup>43</sup>:

<sup>27</sup> Օրինակները բերված են այն քաղաքներից, որոնք անձամբ այցելել է նամակագիրը: Վստահաբար, կան բավաբաշխիվ այլ ցայտուն օրինակներ:

<sup>28</sup> Վարչավայի «Հին Քաղաք» կամ Stare Miasto, որը երկրորդը համաշխարհային պատերազմի ժամանակ համարյա հիմնահատակ կործանվել էր և վերակառուցվել պատերազմի ավարտից հետո: Այն ՅՈՒՆԵՍԿՕ-ի Համաշխարհային ժառանգության ցանկում է գրանցվել 1980 թվականին:

<sup>29</sup> Մար-Միխայելը Բեյրութի հյուսիս-արևելքում գտնվող հին թաղամասերից է: Լիբանանի Ներքին պատերազմի ժամանակ խիստ վնասված ու այնուհետ ոչ բարեկարգ մնացած թաղամասը 2010-ականներին վերակենդանացման ինքնաբուխ գործընթացից հետո դարձավ Բեյրութի ամենաբանուկ ու աշխույժ թաղամասերից մեկը:

<sup>30</sup> Prestigious՝ հարգի, հեղինակավոր: Փոխառված է ռուսերենից, հայերենում խոսակցական:

<sup>31</sup> Երևանի Հարավ-արևմտյան թաղամասը քաղաքային խոսակցականում անվանվում է Բանգլադեշ:

<sup>32</sup> ԱՄՆ Կալիֆոռնիա նահանգում գտնվող Գլենդեյլ քաղաքը (Glendale, CA), որը հայտնի է իր մեծ հայկական համայնքով: ԱՄՆ տեղափոխվող հայերի Նախընտրելի հանգրվանը:

<sup>33</sup> Gentrification՝ ջեներիֆիկացիա:



Սեփականության վերաբերյալ էս շեշտադրումը ես ամբողջովին հասկանում եմ ու կիսում եմ: Իրականում ես ինքս ինձ համարում եմ Smith<sup>44</sup>-յան *կապիտալիստ*... Իմ կարծիքով, սեփականության իրավունքը և դրա ապատ և օրինական տնօրինումը մեր ընդհանուր քաղաքակրթության ամենամեծ ձեռքբերումներից ա... Եվ էդ իրավունքը ուրանալը բերում ա մեծ խնդիրներ... Կոպիտ ասած՝ էն, ինչ եղավ Սովետական Միության հետ: Ես հավատացած եմ, որ Երևանի, Եսպեն կոչված Թամանյանական պլանի ձևախեղումը և ապագա անկառավարելիությունը մեծ մասամբ արդյունքն ա սեփականության բացը լրացնելու կարիքից ելնելով քաղաքացիների գործունեությունների: (Մի քիչ խուճուճ ստացվեց, չգիտեմ՝ հասկանալի էր, թե չէ):

Հիմա վերադառնանք Կոնդին: Կոնդում համարյա բոլորը ունեն սեփականության վկայականներ, և հիմա էլ ինչ-որ շտկումներ են անում դրանցում, ու բնակիչները բավականին ուրախ են էդ փաստից... ԲԱՅՑ... Մի պորբլեմ կա: Կոնդում սեփականությունը չունի շուկայական գին: Այսինքն, մարդը չի կարող իրա հողը իր ցանկությամբ ծախի ու գնա ուրիշ տեղ... Նույնիսկ որպես հող դժվար կարողանա գնորդ գտնի, ու եթե վաճառվի էլ, դա բավարար չի լինի նույնիսկ ծայրամասում մի հատ պուճուր բնակարան գնելու համար: Դրա պատճառն էլ, ինչպես Նախորդ նամակում գրել էի, իմ կարծիքով, քաղաքի պարզացումից դուրս մնացած վիճակն ա: Դու իհարկե ճիշտ ես... Իրավիճակի շատ կտրուկ փոփոխությունը էդ փակուղին կբացի... և, այո, հույս ունենք, որ դա բնական աղետը չի լինի: Բայց շատ հեշտությամբ կարող ա լինի *անբնական* մտածված աղետը... Նույն բանը, որ Հյուսիսային պողոտայում կատարվեց, նույն բանը, որ Ֆիրդուսում ա հիմա կատարվում: Դրանք համարյա նույնքան կտրուկ և նույնքան աղետալի<sup>45</sup> իրավիճակի փոփոխություն են, ինչ որ մեծ հրդեհը կամ երկրաշարժի պատճառով ավերածությունը:

Տարիներ առաջ ես ու ընկերներս մի փոքրիկ ցուցադրություն/ակցիա էինք արել Գյումրիի բիենալեի<sup>46</sup> ժամանակ, ու գլխավոր գաղափարը նրանում էր, որ երկրաշարժը փոխել էի քաղաքի տրամաբանական ու երկարատև<sup>47</sup> հյուսվածքը, քաղաքում հայտնվել էին *ան-ստատուս* տարածքներ: Իսկ ժամանակի ընթացքում (դա երկի երկրաշարժից արդեն մի 14-15 տարի հետո էր) էդ տարածքները ձեռք էին բերել ոչ պաշտոնական ստատուս... Մեր ասածը նա էր, որ քաղաքի *բուժման* համար անհրաժեշտ էր, որ էդ ստատուսը օրինականացվի ու փաստագրվի: Դա կբերեր քաղաքի վերակենդանացմանը ու մարդկանց մոտիվացիա կլիներ վերականգնել<sup>48</sup> աղետալի վիճակում գտնվող իրենց միջավայրը: Հիմա համարյա նույն բանը պիտի արվի Կոնդում... Մի մասը արդեն արված ա... Կոնդի «ան-ստատուս» վիճակը պատրաստ ա իրավական ձևակերպման:

<sup>34</sup> *Թամանյանական Երևան* է անվանվում Երևանի՝ Ալեքսանդր Թամանյանի մշակած գլխավոր հատակագծին (1921-23 թվականներ) և դրա իրականացված հատվածին հղում անելիս: Թամանյանի նախագիծը կարելի է համարել ուտոպիստական և իդեալիստական, որը պիտի անձանաչելիորեն վերափոխեր Երևանի կերպարը: Պատմականորեն և օրգանապես ձևավորված քաղաքային հյուսվածքին հակադրող *կանոնակարգ*ված փողոցային ցանցը արդեն 19-րդ դարի վերջին մասնակիորեն *պարտադրվել* էր քաղաքին, բայց ավանդական հյուսվածքը դեռևս պահպանում էր քաղաքի մեծ մասը: Թամանյանի հատակագծի հիմնական փողոցային ցանցը հիմնված էր այդ կանոնակարգված ուրվագծի վրա, և համարյա ամբողջությամբ անտեսված էր գոյություն ունեցող օրգանական հյուսվածքը: Թամանյանի մահից հետո գլխավոր հատակագծի իրականացումը շեղվեց իր մաքրախնդիր ուղուց՝ ժամանակի հետ պահանջների, քաղաքական փոփոխությունների և պատասխանատու քաղաքաշինարարների անհատական տեսակետների, ինչպես նաև իրենց պահանջներից ելնելով, բայց և ժամանակի օրենքներին դեմ քաղաքացիների քաղաքաշինական գործունեությունների պատճառով: Իսկ հին 17-19-րդ դարերի օրգանական հյուսվածքը շարունակեց իր թաքնված գոյությունը պահպանել մինչ մեր օրերը: Թամանյանական ուտոպիստական և պուրիստական փորձառությունը կարելի է համարել ձախողած, բայց միևնույն ժամանակ, շատ արժեքավոր ժառանգություն, որը հավանաբար, շուտով կարող է նաև վտանգված լինել:

<sup>35</sup> Հարմարվող, ռուսերեն արմատից ու ածանցից առաջացած ժարգոնային բառ:

<sup>36</sup> Այդ հարցը Կոնդը վերափոխելու և ոչ թե պահպանելու կողմնակիցների հիմնական պատճառաբանություններից է: Նրանք կարծում են, թե հրշեջ և շտապ օգնության մեքենաները միակն են ամբողջ անվտանգության և առողջապահության գործիքակալներից, և չեն պատկերացնում, որ կարող են լինել այլ հատուկ գործիքներ պատմականորեն ձևավորված քաղաքային միջավայրի համար:

<sup>37</sup> Vendemmia, 2012 ԱՄՆ, ռեժ. Շարոն Բոքլ (Sharon Boeckle) և Քրիսթա Լի Ուելլեր (Krista Lee Weller):

Մի բան է՝ գույքահարկի մասին... Դու շատ ճիշտ ես, գույքահարկը քաղաքի ֆիզիկական կառավարման համար ամենաապօրոգի գործիքներից կարող ա լինել: Սարհատը<sup>49</sup>, երբ Կադաստրը ղեկավարում էր, ուներ շատ հետաքրքիր օրենսդրական նախաձեռնություն գույքահարկի տրամաբանական աճի ու կիրառման համար<sup>50</sup>: Բայց, դժբախտաբար, իրեն թույլ չտվեցին դա ավարտին հասցնի... Իմ կարծիքով, հատկապես էն պատճառով, որ դա թույլ չէր տալու կառավարությանը Ֆիրդուսի ու նման նախագծեր իրականացնել: Վերջում, Սարհատի հրաժարականից հետո ընդունվեց մի օրենք<sup>51</sup>, որը կիսատպառատ մի բան է, ու մեկ հիմա լիքը Նոր խնդիրների առաջ ա կանգնեցնելու: Ես շատ մանրամասն չգիտեմ, բայց ինչքան հասկացա, ընդամենը գույքահարկն են բարձրացրել՝ առանց հաշվի առնելու իրա պոտենցիալ հնարավորությունները քաղաքի վարգացման համար: Իսկ քաղաքապետարանը լրիվ անզոր ա նման օրենսդրական նախաձեռնություններում ապդեցություն ունենալու մեջ: Նույնիսկ չեն կարողանում կառավարությանը համոզել մի որոշում<sup>52</sup> չեղարկել, որով անօրինական կառուցապատումը կարողանան վերահսկել: Դա էն դեպքում, որ քաղաքային և կենտրոնական իշխանությունը նույն կուսակցությունն ա ղեկավարում: Պատկերացնում եմ, եթե օրերից մի օր էնպես ստացվի, որ տարբեր ձամբարներ լինեն էդտեղ, ինչ անզոր ու ոչ կառուցողական վիճակում ենք հայտնվելու...

Ինչեւէ...

[...]

Սևադա

**Ա.Ա. (02.05.2021)**

Ռոջույն, Սևադա ջան,

[...]

Իրոք շատ հետաքրքիր պրոյեկտսակցություն ստացվեց, և ահագին հետաքրքիր բաներ են պարզվում:

Դե Թամանյանական քաղաքի ձևախեղումը երկու հիմնական էտապ ունի՝

<sup>38</sup> Ռուսերենից թարգմանաբար՝ ցմփոր: Հայերենում՝ ժարգոնա-  
յին. ունևոր անձ, հաճախ անօրինական միջոցներով հարստացած  
մարդ, որն անհարգալից վերաբերմունք է դրսևորում ընդունված  
սոցիալական նորմերի նկատմամբ կամ իրեն համարում օրենքից  
վեր:

<sup>39</sup> Պետրոս Ղապարյան. հանրությանը հայտնի լրագրող, հաղոր-  
դավար: Հանրային հեռուստաընկերության լրատվական ծառա-  
յության նախկին տնօրեն:

<sup>40</sup> Մարկ Գրիգորյան. լրագրող, ներկայումս Հայաստանի ճարտա-  
րապետության թանգարան-ինստիտուտի տնօրեն, Երևանի Նախ-  
կին գլխավոր ճարտարապետ Մարկ Գրիգորյանի թոռը:

<sup>41</sup> Վիգեն Ստեփանյան, դերասան, բեմադրիչ (1952-2021):

<sup>42</sup> 2020 թվականին օրենսդրական փոփոխություններ կատարվե-  
ցին գույքահարկի գնահատման համակարգում, ինչի արդյունքում  
գույքահարկի կտրուկ աճ է ակնկալվում:

<sup>43</sup> Նամակագրության ժամանակ դեռ այս հրատարակության մա-  
սին ուղղում չկար:

<sup>44</sup> Ադամ Սմիթ (Adam Smith), 18-րդ դարի շոտլանդացի փիլիսո-  
փա, բարոյագետ և տնտեսագետ, համարվում է կապիտալիզմի  
տեսության հայրերից:

<sup>45</sup> Ջեյն Ջեյքոբսը (Jane Jacobs) իր հանրահայտ «Ամերիկյան մեծ  
քաղաքների մահը և կյանքը» (The Death and Life of Great American  
Cities) գրքում, նման մեծ ներդրումային փոփոխությունների աչ-  
դեցությունը թաղամասների ու քաղաքների վրա անվանում է *կա-  
տակլիկական* (cataclysmic) խորտակիչ կամ ավերիչ: Նա օրինակ-  
ներ է ներկայացնում, թե ինչպես Նյու-Յորքում 1950-ականներից  
սկսված քաղաքային միջավայրի «բարելավման» նպատակով  
մեծ ներդրումային ծրագրերն աղետալի ապդեցություն ունեցան  
քաղաքի կենսունակության և բազմապատկանության վրա: Օրինակնե-  
րը վարմանալիորեն շատ նման են մեկ քաջ ծանոթ Հյուսիսային  
պողոտայի և Ֆիրդուսի թաղամասի ներդրումային ծրագրերին և  
դրանց հետևանքներին:

1. Զիմ Թորոսյան, Էդիկ Պապյան, Գուրգեն Մուշեղյան<sup>53</sup>. Երբ սկսեցին կառուցապատել, պարագծային թաղամասերի ներքին տարածքը 9-12-16 հարկանիներով քաղաքը միլիոնաւոց քաղաք դարձնելու ծրագիրը, որտեղ սկսեցին նաև անհատական գարաժների և այլ թույլտվություններ ծախել:

2. Նարեկ Սարգսյան, արանքում՝ Սամվել Դանիելյան<sup>54</sup>, կրկին Նարեկ, որի մասին ամեն ինչ պարզ է, էլ չասեմ:

Ինչ վերաբերում ա քո ասած՝ սեփականության բացը լրացնելու կարիքից ելնելով քաղաքացիների գործունեություններին, ինչը Սովետում կոչվում էր *անօրինական*, իսկ հիմա, չգիտես ինչու, կոչում են *ինքնական*: Կարծես մարդը պետք է ուրիշի կամքով իր համար բան սարքի: Այդ առումով Նույնիսկ այսօր *անօրինականը* ավելի ճիշտ է արտահայտում իրավիճակը: Կառուցված ինչ-որ բան, որը հաստատված նախագիծ չունի:

Կոնդի սեփականության վկայականների համար շատ ուրախ եմ, որ այդպես է:

Եթե տեսականորեն ընդունենք, որ ամեն հողակտոր ունի շուկայական ինչ-ինչ արժեք: Հիմա դու ասում ես, թե որոշ հողակտորներ չունեն Նույնիսկ այնպիսի արժեք, որ եթե վաճառեն, կկարողանան ծայրամասում բնակարան առնել: Իսկ մի հեծանիվ կամ հին մեքենա կարող են գնել: Ուրեմն, դա է գինը: Թե ինչքանով է դա անարդար, ուրիշ խնդիր է:

ՆՅ կոնինգը մի կանոն ունի<sup>55</sup>, որը ասում է, որ ամենափոքր հողակտորը պետք է ունենա առնվազն 1700 square feet մակերես և 18 Feet ճակատային լայնք: Դա մետրերով մոտավորապես 6 մ լայնքով 170 քմ հողակտոր է: Սա նշանակում է, որ եթե մեկը ուզում է նոր տուն կառուցել, ապա հողամասը պետք է ունենա այս միևնույն տվյալները:

Իսկ եթե արդեն կառուցված է, ապա կոչվում է non-complying, և կարող է մնալ հավերժ, քանի դեռ նոր տուն չեն կառուցի: Սա նշանակում է, որ կանոնը փակում է ճանապարհը, որով հողատերը կարող է վաճառել մեկ ուրիշի՝ նոր շենք սարքելու նպատակով:

Կամ ասենք, հողամասը պետք է ունենա փողոցին հարող ճակատային սահման: Եթե ուշադիր նայենք, Կոնդում կան հողակտորներ, որոնք ոչ մի ընհանուր սահման չունեն փողոցի հետ, ինչը ևս non-complying վիճակ է:

Ու նմանատիպ դասավորություն կամ չափեր ունեցող հողամասերի գոյությունը ի վերջո բերելու է մի վիճակի, որ սեփականատերը ստիպված է լինելու ծախել կամ միավորել հարևանի հողամասին, որպեսզի արդյունքում ստացվի արդեն compliant հողակտոր՝ նոր շենք սարքելու համար:

Նմանատիպ հողամասերի օգտագործման ուրիշ ինչ ձև կարելի ա առաջարկել՝ ասենք, օրինակ վրայի տունը քանդելու ու տեղը այգի տնկելու համար:

Սա ինչու էմ պատմում, որովհետև, եթե Կոնդում ընդունվի իմ ասած կանոնակարգը, ապա որոշ non-complying հողակտորներ կամ կմիավորվեն ավելի մեծ կտորների, կամ կդառնան ազատ տարածություններ, գուցե՛ն այգի:

<sup>46</sup> Ժամանակակից արվեստի՝ երկու տարին մեկ անցկացվող միջազգային ցուցահանդես/փառատոն, որը տեղի էր ունենում Գյումրի քաղաքում (հիմնադրվել է 1998 թ.):

<sup>47</sup> Նկատի ունի բնականոն, կամ օրգանական, հարյուրամյակները ընթացքում պատմականորեն առաջացած հյուսվածքը:

<sup>48</sup> Բարելավել:

<sup>49</sup> Սարիատ Պետրոսյան, ճարտարապետ, քաղաքային-ավանս-վորող, ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի ղեկավար 2018-2019 թվական-ներին:

<sup>50</sup> Խոսքը անշարժ գույքի գնահատման տրամաբանության և մեթոդաբանության, շուկայական և կադաստրային գնի համապատասխանեցման մասին է: Այս գրության հեղինակը հայտնում է իր անձնական տպավորությունները այդ գործընթացի և օրենսդրական ակտերի մասին, ու դա չի կարելի համարել մասնագիտական տեսակետ:

<sup>51</sup> «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ Օրենք, ընդունվել է 2019 թվականի դեկտեմբերին:

Ասենք, եթե քաղաքը դրանք նպատակային գնի և վերածի երեխաների խաղահրապարակների կամ նստելու փոքրիկ այգի-պուրակների:

Ջոնինգը գործիք է, որը կարգավորում է կառուցապատման pattern հյուսվածքը տարածքի չափից բխող սահմանափակումներով: Միևնույն ժամանակ, դա հենց կարծես տեղի յուրահատկությունը շարունակելու, ժառանգելու իմաստն ու հրամայականն ա: Ու անկախ նրանից, թե նոր կառուցվող տունը ինչ ոճի կլինի, նա արդեն իր մեջ կրում և փոխանցում ա տեղի ու ժամանակի կնիքը:

Ու սա ա հիմնական պատճառներից մեկը, որ Ֆիրդուսի սկզբունքով նախագծված կառուցապատումները սկզբունքորեն հակաքաղաքային են: Իրենք իրենց իսկ բնույթով ժամանակից և կոնտեքստից դուրս են: Կարծես այլմոլորակային լինեն կամ անցյալից եկած օտար ուրվականներ: Վստահ եմ, որ տեսել ես իրենց՝ լոտերով հատակագիծ սխեման, դրանք կարված են արդեն նախագծված շենքերի ուրվագծերին համապատասխան: Այսինքն, փոխանակ հողամասը թելադրի նախագծի ֆորման, շենքն ա թելադրում, թե հողամասը ինչ տեսք ունենա: Դե հիմա պատկերացրու, որ հողամասերը բաժանված-վաճառված են, մեկ էլ, ասենք՝ սեփականատերերից մեկը, Ասոված չանի, ինֆարկտից մահանում ա, ու էս մարդու ավելի պոռթկնուտի տղան կամ աղջիկը, որը պիտի շարունակի հոր գործը, ասում ա՝ ստույգ, ես սենց շենք չեմ ուզում: Ես ուրիշ տիպի և ուրիշ բանի համար եմ ուզում շենք կառուցել: Ու բնականաբար, ճարտարապետը պիտի սկսի բացատրել, համոզել, որ սա միասնական գաղափարով ա, ֆլան ֆստան..., բայց իրականում ուրիշ շենք վերանախագծելը էդքան էլ հեշտ չի, քանի որ էդ ապուշ ֆորմայի հողամասի վրա ապատ չես: Այսինքն, էս մարդկանց իբր թե հողամաս են ծախել, բայց իրականում արդեն պատրաստի գաղափարն են սաղացրել վրաները, և ինքը որպես հողի և փողի տեր, ոչ մի ընտրության ապատություն էլ չունի:

Այ, սենց մազալու բաներ:

Ճիշտն ասած, սրա մասին ժամանակին մի հողված էի սկսել, բայց դե ուրբաթը շաբաթից շուտ եկավ:

Դեռ այսքանն եմ մտածում:

Մնացածի մասին՝ հաջորդիվ:

Լավ կաց:

Արեգ

<sup>52</sup> «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման մասին» ՀՀ Կառավարության որոշում, N 912-Ն, 18 մայիս 2006 թվական: Վերջին երեք տարիների ընթացքում Երևանի քաղաքապետարանը բավմիցս դիմել է Կառավարությանը՝ որոշումը հետ կանչելու խնդրանքով, ինչի շնորհիվ քաղաքապետարանը առավել ամուր դիրքեր կունենար ապօրինի շինարարության դեմ պայքարելու համար, սակայն մինչ այժմ Կառավարության այդ որոշումը ուժի մեջ է:

<sup>53</sup> Երևանի գլխավոր ճարտարապետներ Էդուարդ Պապյան (1964-1971թթ.), Զիմ Թորոսյան (1971-1982թթ.), Գուրգեն Մուշեղյան (1982-1990 թթ.):

<sup>54</sup> Ճարտարապետ. Երևանի գլխավոր ճարտարապետ՝ 2004-2011 թվականներին:

<sup>55</sup> New York City Zoning Resolution, Article II – Residence District Regulations, Chapter 3 – Residential Bulk Regulations in Residence Districts, 23-32 - Minimum Lot Area or Lot Width for Residences (AS OF JUN 30, 2021). ( Նյու Յորք քաղաքի գոտևորման մասին բանաձև, հոդված 2, գլուխ 3, 2021թ. հունիսի 30-դրությամբ) <https://zr.planning.nyc.gov/article-ii/chapter-3/23-32> :



# To Continue... About Kond

Correspondence between architects

**Areg Asatryan (A.A.)**  
and **Sevada Petrossian (S.P.)**,  
April-May 2021

## Preface

For almost two decades, the question of Kond district has been occupying the minds of the participants of herein recounted correspondence and their colleagues. An almost endless stream of discussions, debates, texts, proposals has been produced throughout these years. The occasional government initiative around Kond elicits another wave of endless discussions and debates.

For the most part, these debates and discussions have been taking place in a non-public setting and rarely go beyond the circle of peers and fellow colleagues. Perhaps that is one of the reasons why the *question* of Kond remains to be a question. The wider public is not a party to this discourse. Neither are the state and local authorities whose duty it is to leverage their power to tackle the issue.

Initially there was no intention of publishing this correspondence. Similar to most other discussions, it would have remained within the fellow circles, had it not been for the invitation by the professional editor of the Alt\_urban publication, Sarhat Petrosyan. The correspondence is presented herein almost in full, preserving the colloquial tone of the letters.

The exchange of thoughts presented here may seem taken out of context. For this reason, the text will be accompanied by explanatory footnotes\* helping the reader gain a better perspective on the overall premise of the conversation.

\* Footnotes by **Sevada Petrossian**

**A.A. (04.04.2021)**

Hello, Sevada jan, I have listened to your podcast<sup>1</sup>, everything you say is right. One question, though: who was holding the Kond<sup>2</sup> residents by the arm? Asking this question is crucial. Firdusi<sup>3</sup> was recognized as *eminent domain*<sup>4</sup> (approval of appropriation, Ed.) and they would not allow the residents initiate any development on their own land plots.

Now, what is the problem in the case of Kond? Are they not allowing again? This, I think, needs to be figured out.

**S.P.'s** interview to the EVN-Report in their Podcast.

<sup>2</sup> Kond is one of Yerevan's oldest quarters. Among the main neighborhoods of old Yerevan – Boon city (Shahir), Qarhanq (Damir-Bulagh), and Kond – the latter is the only one whose late medieval urban fabric has been preserved to this date, whereas the rest have virtually disappeared from the city's map. In modern Yerevan, for years Kond has been considered a problematic area, owing to its unique urban environment and fabric that stands out. Both in Soviet and post-Soviet times, the authority of the day would try repeatedly to solve the “question” of Kond, rendering it “suitable” for the capital. Every single attempt failed for one reason or another, abandoning Kond defenseless and neglected to deal with its own challenges. Kond's fundamental issues, the nearly disastrous living conditions of its residents, its centuries-old historical environment, the fate of its structures and the urgent need to revitalize the neighborhood, remain relevant discussions to this day. Over the past decade, the authors writing this have been among the active participants in the discussions around Kond's preservation, its persisting problems, and their solutions.

Should you wish to learn more about Kond's history, you may consult the following works:

Yervand Shahaziz, “The Old Yerevan”, published by Melkonian Foundation, Yerevan, 1931 (re-published by Mughni Hratarakchutiun, Yerevan, 2003).

Kamsar Avetisyan, “Armenological Etudes”, Sovetakan Grogh, Yerevan, 1979.

In order to find out more about the current challenges facing Kond, a simple internet search will turn up any number of video footage and reading materials.

**S.P. (06.04.2021)**

Areg jan,

[...]

First of all, for years the residents of Kond were prohibited from carrying out certain urban development<sup>5</sup> activities... We know, it was all under plan prior to independence, and all that<sup>6</sup>... Post-independence, the same ban was in place throughout two different periods, since it was approved for zone expropriation<sup>7</sup>, but fortunately the expropriation processes never commenced.

The restrictions are still in place in relation to obtaining an APZ<sup>8</sup> and the legal procedures since the municipal authorities do not really know what to do and how to handle Kond. Just as Narek Sargsyan<sup>9</sup> once said, quite literally, “we do not know what to do with Kond”<sup>10</sup>.

However,... the most significant of all restrictions is the mentality formed among the residents..., that someday they will be given a house and they will leave... They view their property merely as a roof over their heads, and it is a legacy left over from the Soviet times<sup>11</sup>, one that is very difficult to overcome...

Through their own efforts, they do try to ameliorate their living conditions where possible... But that is the extent of it... They are *making up* their homes.

It has occurred so many times – I would bring up the issue during the conversations with the residents... For instance, there was one, he had (or maybe still has) a bakery... Situated just on the road we always used to take visitors to Kond. I would ask him, “why won’t you cut a window and sell cakes to passers-by..., a glass of lemonade would be nice too”... He just stared at me with a frozen face... It just had not crossed his mind once that it could be done...

There are many more examples like this... There is this woman, she has a lovely backyard at the end of this very pretty vaulted alleyway, which is just a two-minute walk from Leo Street... So, I told her, “put three chairs and start serving coffee to your neighbors, in a month this will become the most beloved spot in all of Kond”... Again, the same response... Did not even occur to them.

It is very sad, because with each Government, it is the same thing – it all comes down to “compensating” or “providing a house” for the people, as opposed to exercising the more fundamental rights<sup>12</sup>.

These people haven’t heard of much else, that is all they know... And even if it has crossed the minds of one or two, they are too afraid that it wouldn’t work (say, the

<sup>3</sup> Firdus (or district 33) is a quarter in downtown Yerevan, that has evolved organically mostly throughout the 19th century. Akin to any other quarter with a similar *irregular* urban tissue, it is considered unfit to be part of the Tamanyanesque Yerevan. Ever since the early years of the Soviet Armenia, there have been numerous would-be projects to *regulate* and align the district. None of the projects came into being, however, the *success* of the investment and development project of the Northern Avenue in the 2000s has emboldened the government authorities to take on another investment project of a similar scale. The district, that has featured an open-air market ever since the independence (one of the most famous and bustling ones among the multiple informal markets in the city), has been recognized as *eminent domain* by a government decree and expropriated in favor of private, major investment companies. The layout of its prospective development was designed by the former chief architect of Yerevan and the mastermind behind the Northern Avenue, Narek Sargsyan – the minister of Urban Development, at the time. In 2007, it was included into the project of “Layout for zoning and development of Yerevan’s Kentron district community” designed by “Yerevan Project” CJSC. The processes of land appropriation and construction slowed down and then came to a halt for a number of reasons, but the project was once again picked up in 2019, this time by a government whose members previously strongly opposed that brand of investment and development. The renewal of this process, often raising doubts as to its legality, provoked indignation among the wider public and started a civil movement for protecting the district. Through their civic efforts, the members of the movement initiated an international architectural competition in hopes that the rationale behind the project at least would not disrupt the organically evolved urban environment of the neighborhood. The outcomes of the competition were presented to the state authorities, yet no feedback followed. Considering the large scale of this investment program, the personal involvement on part of the government at the level of the Prime Minister, along with the marginalization of the municipal government have multiplied the concerns about its legitimacy and rationale. Similar state-initiated programs are in the plans for other districts in Yerevan as well.

To find out more about Firdusi, visit <http://firdusmemory.com/>.

<sup>4</sup> The “Law on Expropriation for the Needs of Society and the State” of the Republic of Armenia adopted in 2006, Article 3/1: “The basis for the expropriation of property for the needs of society and the State should be the exceptional eminent domain”.

See also Eminent Domain.

Even though the law is intended for all-important, strategic cases, involving *eminent domain*, in Yerevan, it was made operational to carry out private investment and development programs. The case was even declared unconstitutional by the Constitutional Court of the Republic of Armenia, yet the state authorities did not cease the practice. The law is still misused for such instances, causing concerns and frustration among civil society.

way it worked with Saryan Street, or Parpetsi Street<sup>13</sup>), and they would only stand to lose money.

Summing up it can be said, that the reason which is “holding by the arm” is the lack of awareness/education among the locals in terms of exercising their own constitutional rights. That, in turn, is the fault of the Government (and the civil society, too)... I hope I have managed to explain... Sorry if it was too long.

### **A.A. (09.04.2021)**

Hello, Sevada jan,

Thank you very much for the answer.

[...]

So, on part of the residents, in Firdusi there is more of a conscious resistance in terms of realizing and exercising property rights. Even just in this one example with missus Anahit.

Whereas Kond is a more hopeless case, in the sense of putting up a fight.

If you noticed, the interviewer asked twice, “what if the residents do agree without resistance to get new apartments and leave?”.

As legends have it, there is a house in Kond whose owner literally has built a basement space all covered in marble. That too might be considered one of those Soviet legacies of unauthorized<sup>14</sup> construction, in the same context as the state not issuing an APZ.

Fine, now their hope and purpose is to figure out through the competition<sup>15</sup> what can be done with Kond without the involvement of the local residents<sup>16</sup>.

In other words, Kond is a potential development area under a veil of myths, out of which certain people expect to gain an “extra” added value for wrapping tourism.

In short, expectations for the good are approaching zero.

<sup>5</sup> Tangible construction activities.

<sup>6</sup> In the Soviet Union, the state was responsible for providing the citizens with housing and developing settlements. The chain of urban processes started and ended within the state system, officially leaving the citizenry out. The state fully *planned* the urban processes and executed said processes to the *plan*. Whenever there was an urban process planned for a given settlement, all other types of construction were to be suspended, the residents were to be rehoused. Colloquially this was known as *being under plan*.

As for Kond, it has been under *plan* from the approval of Alexander Tamanyan's master plan through to the collapse of the Soviet Union. An array of projects has been developed, but none of them went through. The most recent project that was approved and given a go-ahead was developed in the late 1980s but came to a halt with the earthquake and the dissolution of the Soviet Union. As a matter of fact, *being under plan* was the leading reason for Kond's organic evolution being defected and isolated from the rest of urban development.

<sup>7</sup> The same *planned* line of reasoning stretched into the independent Armenia, but given the new legal framework, how it would be applied changed too: the process programmed in a given area would be recognized as an eminent domain for the needs of society and the State, thus the property would be expropriated from its owner by the force of law. The area approved for zone expropriation is the area for investments and development, which is designated to be expropriated from its owner by the force of law, and hence any other urban development processes on it (sale and purchase of property, repairs, small developments, etc.) are forbidden by law. The *expropriated zone* could remain as such for years, so long as the process involving *eminent domain* would not commence, and due to the ban on any other concurrent processes, the area would fall into a state of extreme disrepair, while its was also inhabited.

Under the pretext of reconstruction, the area of Kond was pronounced an expropriation zone at one time, however the investment programs never came, and so it was lifted.

<sup>8</sup> In Russian the abbreviation stands for архитектурно-планировочное задание (architectural and planning task). In the absence of one of the most crucial links in the urban planning documentation chain, that is a zoning project, construction permit is preceded by a design permit, based on which the developer undertakes to carry out the project. Everything about this document – its definition, provision, substance – is highly arbitrary, due to a large gap in the legislation, which results in urban processes ripe with inaccuracies, illegalities, and corruption risks.



What did you think of the methodology I suggested in my article?

(I mean this one) <sup>17</sup>.

Regards,

aa

### **S.P. (18.04.2021)**

Areg jan, I finally found the hour and the will to somewhat arrange my thoughts...

To make it a bit easier for myself, I tried to answer in a conversation-like manner.

So, on part of the residents, in Firdusi there is more of a conscious resistance in terms of realizing and exercising property rights. Even just in this one example with missus Anahit.

In places, in a way. I have to say, though, there is this one active group of Kond residents (mostly women), who put up a fight – that was quite long but eventually somewhat successful – to register their properties. Up until the mid-2000s, the properties of Kond residents were not registered in any way... Sure, their success was partially due to the fact, that the government had expropriation plans lined up for the area and could not evict the locals without any compensation... Anyway, this active group follows through with some issues to this day... That gives some hope, if the civil society supports them, at least in terms of raising awareness.

Whereas Kond is a more hopeless case, in the sense of putting up a fight.

I wouldn't say so... Because there is no specific process taking place in Kond. I am positive that this competition is by definition doomed <sup>18</sup>, and it will buy us some time. But there are still many details that are vague. Ranging from the political future<sup>19</sup> to the plans<sup>20</sup> of the new adviser who just arrived at the municipality (in the place of Meschyan<sup>21</sup>)... As much as this government strives to boost large-scale construction, they cannot stomach Kond... I doubt they will manage to run the same scenario as Northern Avenue<sup>22</sup> and Firdusi... Particularly not having a Narek Sargsyan by their side... Narek was the only (has to be admitted honestly) person who could arrange such projects and deliver results... But the sentiments against Narek are so bad, it is unlikely that the government would just bring him into this process.

If you noticed, the interviewer asked twice, "what if the residents do agree without resistance to get new apartments and leave?".

<sup>9</sup> Narek Sargsyan, an architect, twice held the position of the Chief architect of Yerevan (2000-2004 and 2011-2013), the main *author* of the Northern Avenue, the curator and architect of a series of large-scale investment and construction programs in Yerevan. Has served as Deputy Minister of Urban Development, later, the Minister and the Chairman of the Committee of Urban Development under the Government until 2018.

<sup>10</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=vc5svxV5pZA>

<sup>11</sup> The Soviet Union was the primary and sole provider of housing to its citizens. Coupled with the absence of private property, the citizens were not entitled to choosing their domicile. Real estate was predominantly a place of residence, while functionally repurposing it was near to impossible, unless it was *planned* by the state.

<sup>12</sup> Property ownership and management rights, free choice of domicile, the right to a healthy environment.

<sup>13</sup> Saryan and Parpetsi streets in Yerevan are the most vivid examples of urban revitalization through small entrepreneurship, with no public intervention (municipal or state). Basement floors along Parpetsi Street began to be occupied by pubs and small restaurants, rendering the area one of the most popular spots among the youth in no time. Although the newfound activity and renewal of the street lead to real estate appreciation, complaints by a handful of well-off (and government officials, particularly in the police) residents resulted in business restrictions a few years later, causing a slowdown in activity. Even though the area still features food and pastime places, it never bounced back to what it used to be. As for Saryan Street, one of the duller areas in the city until very recently, thanks to a single wine tavern/shop the street became a meeting place for the wine lovers. Over time, the number of new places offering food, wine and pastime grew exponentially. This section of Saryan Street (about 200 meters) is now one of the most expensive and fashionable areas in the city. Not only is it where the wine life of the city concentrates, but is also segmented into categories between pastime and food.

First I have to note, that the residents are split into two groups... The first one does want to get a house or money and get the hell out... The other group does not, or not necessarily... Mostly for sentimental reasons. It is their grandfathers' homes and neighborhood. But probably they might be convinced, too... Takes the right price. BUT... That is not the answer. In fact, one thing I forgot to say, or rather did not put it correctly, is that this question should not even be touched on... The question is in the wrong, not the residents... Neither is the answer... The starting point cannot be the "compensation"<sup>23</sup>. The very use of that word implies claiming possession over property against the will of its owner, while giving something in return... I do understand that for many of the residents any "compensation" is better than their current living conditions. But that is in the short term. Besides... The residents don't have to think about the disastrous consequences that posing such a question would have for the social, economic, cultural constructs, and the urban social capital in general. That is the job of the authorities who assumed the responsibility by election.

As legends have it, there is a house in Kond whose owner literally has built a basement space all covered in marble. That too might be considered one of those Soviet legacies of unauthorized construction, in the same context as the state not issuing an APZ.

I think that legend depicts the greatly exaggerated version of one or a couple of basements that are the remnants from the older periods, and over the years the locals have *enhanced* them per their needs/tastes... Personally I have seen a cellar... It was quite nice and fascinating... The owner was an older man, one of the walls was in fact partially clad in marble, and it had a small mural... The man stored canned food there. Lots of jam and pickles and wine, too... Anyway, none of such structures hold any type of status... They are neither heritage assets, nor are they built legally. Hence, they are "self-willed" (unauthorized, Ed.) ..., which I don't understand... Whose will should it take to build them?... The Soviet Union has been gone for a very long time... Not to mention, out of Kond's three hundred years of history only seventy were taken up by its Soviet period... Therefore, we have to somehow remove that word from our lexicon... A lot will change with it. Including getting an APZ (this one is half-serious, half-joke).

Fine, now their hope and purpose is to figure out through the competition what can be done with Kond without the involvement of the local residents.

In other words, Kond is a potential development area under a veil of myths, out of which certain people expect to gain an "extra" added value for packaging tourism.

Yes... I do think that is precisely their purpose... because they are unable to even fathom anything else. They do not have the intellect or the knowledge for it, or even the skills to choose an adviser. As for the competition, it is merely a method of choosing a project<sup>24</sup>... And the competition itself is just to keep certain people quiet... So that they can't later say as to "why did you choose this project and not a different one?". Had it been up to them, they would have given it straight to the company Glendale Hills and the next *court "designer"*<sup>25</sup>, to cobble something together.

<sup>14</sup> The word self-willed is frequently used to signify unauthorized, when speaking of construction. It is a legacy from the Soviet era since construction could only be carried out at the will of the state and to its plan.

<sup>15</sup> In March 2021, the RA Government announced "Revitalization concept competition" for Kond. The announcement read, "With the aim of preserving the identity, regenerating/restoring and modernizing the urban environment of the "Kond" neighborhood in Yerevan, the RA Committee of Urban Development announces a concept/urban development/architectural two-stage competition.

The competition is open to all individual architects and architectural studios, consulting firms, science and non-governmental organizations, various consortia worldwide, who have previously successfully carried out programs of historic urban restoration (including vernacular), with no limitations".

At first glance, it might seem that announcing a competition is the most appropriate approach to solving an urban development problem this complex, particularly with respect to the previously practiced approaches, at least on the surface. However, learning more about the whole process, including the fact that the initiator is the state government at the highest level of the deputy prime minister, leaving the municipal government of Yerevan with a marginal and non-crucial role; also, delving into the details of the competition package, the evaluation strategy, and the members of the board, coupled with the timing of the announcement and the deadlines, that coincided with the snap elections in response to the tensions in the domestic politics, all these aspects raise doubts about the true purpose and the prospective success of this initiative.

For more details about the competition: <https://kond.minurban.am/>

*In short, expectations for the good are approaching zero.*

*What did you think of the methodology I suggested in my article?*

Areg jan, this is very similar to what I had in mind. I will not go into details right now, there is something else I wanted to say. To be honest, as time goes by, I become increasingly more convinced that Kond's question is beyond just being a matter of *urban planning*<sup>26</sup>... Things like street shape and limits, or some height and construction density. These are all derivative technicalities of the main solution. Highly important but not profound. I'll try to explain... First, Kond is not a *conventional* part of a city which might be adjusted with planning interventions. Kond has been left out of a series of important phases of the city's development, which is why it has to be guided through that path of development, simultaneously ensuring those expert urban planning interventions. Second, it is essential to remember that Kond is the way it is, and it is good the way it is, because it is THESE people who lived there and that is the way they lived... ANY intervention now, without taking this into account, will simply make Kond bad, dull... or at least a lie. Why not just tear it all down and plant a vegetable garden instead...?

I'll give two examples, one (in my opinion) good, and one bad<sup>27</sup>. The bad example is the old center<sup>28</sup> of Warsaw... It is carefully done, restoring the old city, taking into account every detail. All necessary in restoring a historic city, yet to be honest, it is a terribly unpleasant place, even though it is writhing with tourists... Until about ten to twelve at night... Then, until noon the next day. It is just a mock-up..., a theatre prop, no substance. Dangerous even... And that is right in the heart of the city... Some kind of a cadaver, either dead or on life support... The other example – good, as far as I'm concerned, is the Mar Mikhael<sup>29</sup> neighborhood in Beirut... Or it used to be, up until the tragic explosion last year. This neighborhood – a little dirty, chaotic, yet full of life – after the civil war and until the early 2000s was considered one of Beirut's poorest and most dangerous neighborhoods... A group of activists started screening movies there by night on top of the roofs... Within just a few years, that attention enabled other activities to function there as well... Now it is considered the most *prestigious*<sup>30</sup> neighborhood of the city, that is withering with life and not just tourists... Exhibition halls, bars, concert halls, vegetable shops, you name it... This is to say nothing of all the housing. Old and new, side by side..., expensive and affordable. And all that makes a lot of profit. While almost no state intervention. Naturally, that has started showing its negative aspects too, the loss of the older atmosphere and buildings, the worn-out infrastructure and its overload, and so on... All those things that are placed on the shoulders of the government and which they do not deliver. Still, that did not prevent the neighborhood from developing and becoming one of the best places.

What I am trying to say is that before we even start thinking of what Kond should look like, we have to enable the people to live full and healthier lives (not just physically, but mentally and socially as well)... And by *people*, I mean its current residents..., then, when they do start *living*, they are free to do whatever they choose with their property... - sell it, move to Northern Avenue or Bangladesh<sup>31</sup> or Glendale<sup>32</sup>... But if *gentrification*<sup>33</sup> is what comes to ensure that kind of life, thinking of Kond's historicism, shape and any number of other things becomes completely

<sup>16</sup> The evaluation jury included 3 Kond residents. But in no way can it constitute direct participation and inclusion of the residents in the re-designing of their living environment.

<sup>17</sup> A brief summary of the steps proposed by A.A. for Kond:

1. Kond must remain a residential neighborhood, in its capacity of the oldest (unfortunately, the only surviving) settlement of Yerevan with an uninterrupted presence. I must particularly stress the latter, since Kond's role in the fabric of the city's center as the oldest settlement with an uninterrupted presence cannot be overemphasized.
2. It should not turn into a monument, museum complex or anything along those lines.
3. The neighborhood should not have one single developer or one single design and designer.
4. Municipal authorities should act as the main customer – and perhaps the main contractor – of the infrastructure and services for the whole neighborhood.
5. A set of mortgage and construction privileges needs to be put in place by the state, encouraging financing of individual and small-scale co-operative development, i.e., loan provision.
6. The boundaries of Kond neighborhood need to be clearly defined in the general plan of Yerevan, along with the preservation zones of visual and historic impact.
7. Regulations for development need to be designed and put in place, defining heights, construction density, minimum size requirements for the intrablock public spaces, requirements pertaining to landscaping and other necessary elements. Also, the neighborhood should offer a selection of preferable construction materials and color schemes.
8. The rationale of design and construction phases needs to be developed, so as to ensure the uninterrupted day-to-day operation of the neighborhood, unobstructed ingress and egress, as well as evacuation if need be. In other words, the neighborhood should not be entirely turned into a construction site but should be organized with a long-term perspective in mind, reflecting Kond's organic evolution.
9. To achieve this vision, it is necessary to develop and provide options for individual and collective development initiatives, incorporating flexible small-scale construction methods not involving heavy equipment.

Items seven and eight on this list need to be applied as a substitution to the presently implemented architectural and planning task (APZ), while the approvals of the projects have to be issued by a designated professional council set up within the municipality.

For the article in full, see: <http://ouryerevan.com/?p=1778>

meaningless. Probably all those *planning* schemes that we can think of need to somehow be worked out and implemented at the same time... But no matter what, it shouldn't be at the expense of ensuring their living. As for how it should be ensured, that is probably a slightly longer conversation, but in short it all comes down to this – let the people produce as many “self-willed” structures as they possibly can, at the same time, have the municipal government do their share of the job, provide infrastructure and maintenance, as well as look out for compliance with the minimum legal requirements. Plus... they should simultaneously consider what and how should be preserved in Kond, throughout that process of development. I should add one more relevant point: the non-Kond community should be invited into this process as well... Not the tourists, but the Yerevan people. I don't know, maybe someone should rent a place and open a laundry, someone else would help (for instance) to start a Saturday vegetable market, the third person would hold Sunday shows for kids... I am positive that in just five years at the most, Kond would become one of the most fascinating places.

Cities are the result of us striving for a good life. Life with all its components. And if we approach it from the other end – build that result without the substance, we will encounter the same problem that Yerevan has been having for almost a hundred years... It will keep deforming and deviating from our views, which will constantly irritate us. Kond is probably the last chance for us to run such an experiment... As far as I'm concerned, all the previous ones (including the Tamanyanesque<sup>34</sup> one) we have failed.

## **A.A. (20.04.2021)**

Hi, Sevada jan,

[...]

This is turning into a very interesting conversation, at least for me.

I'll try to carry on using your method, with just one alteration, I have numbered the paragraphs you wrote, since I am going to write about some of the paragraphs in a single answer.

So, points 2. and 4. relate to the issue of property ownership – a title deed. From what you wrote:

The starting point cannot be the “compensation”. The very use of that word implies claiming possession over property against the will of its owner, while giving something in return...

If a resident has a property certificate in the form of a title deed, which ideally would

<sup>18</sup> At the moment of preparing this text, there was no official information as to the number of participants and the winners of the first stage; the last session of the evaluation jury had taken place on July 30, 2021

<sup>19</sup> As this correspondence was happening, the political situation in Armenia was quite shaky following the defeat in the 44-day war. The position of the acting government was weakened by those events. Even after the announcement on calling snap election, the status of the future government was still unclear, along with all the projects initiated by the acting government.

<sup>20</sup> Following the resignation of the latest chief architect of Yerevan, Arthur Meschyan, the municipality concluded to discontinue the position. An action that for many years was being discussed in professional circles and among the civil society. The functions previously performed by the chief architect were partially transferred to the newly appointed adviser to the mayor, however, the now predominantly vacant institution was not replaced with a system fit for the administration of a modern urban environment. According to the statements coming from the municipal authorities, procedures towards creating such a system are underway, yet there has been no further reassuring information so far.

<sup>21</sup> Arthur Meschyan, architect, musician, Chief Architect of Yerevan in 1996-1997 and 2018-2020.

<sup>22</sup> Designing and building the narrow street outlined on Alexander Tamanyan's master plan, which was supposed to connect the two main squares in the city's center, had been the dream project of the city authorities, and even more so of architects, for decades. There have been numerous options that never came into being. Presenting his option to the second president of Armenia, Robert Kocharian, the then-chief architect of Yerevan has accomplished what no architect or mayor ever managed to during the Soviet era. The investment and construction project of the avenue was realized with gross violations of human rights, bypassing laws, disregard for urban development and planning. Despite advertising it as the triumph of the state and exploiting for political reasons, it is an example of the establishment of the authoritarian rule in Armenia carved in stone.



also indicate the size of the house, maybe the land plot as well, then, indeed it is not a matter of compensation, but rather sale and purchase of the property as an exercise of the free will.

While for those who do not have a certificate of ownership, the issue becomes complicated. Either they will need to register what's already there or apply a publicly fair method of compensation.

In Soviet times it was the registration: that is, the number of individuals, families, and the configuration of the dwelling due to them. I guess I am not saying anything new here. Now you are going a step further and put forward a wonderful idea, that needs to be substantiated in terms of feasibility. Which one is it? [...]

I do understand that for many of the residents any "compensation" is better than their current living conditions. But that is in the short term. Besides... The residents don't have to think about the disastrous consequences that posing such a question would have for the social, economic, cultural constructs, and the urban social capital in general. That is the job of the authorities who assumed the responsibility by election.

Even if we assume that everyone has a certificate of ownership and a title deed, then they are also free to sell it. And selling is a question that is regulated by the market, maybe they are selling not to move elsewhere, but, say, their property is large, they sell it to buy the one next door which is smaller and more convenient for them. As for the neighbor, he is selling so that he can buy a bigger parcel of land in a village. That's one.

Next, you are saying it is not their job, but that of the respective municipal authorities. This question is double-sided. The authorities were to blame for not allowing any construction, including regular maintenance interventions. While the residents are to blame for not striving for better living conditions. This problem is old, the ASVAYENCHIK<sup>35</sup> mentality, when you keep growing within the space you have, expecting more apartments as a result, and not the other way around, when a newlywed couple moves out, to live in better conditions with dignity. It is not just about Kond's conditions, but just anywhere, families naturally split as they grow. This is a significant social issue in Armenia, where the dynamics of the family are not reflected in their changing dwelling area.

This is a long topic for discussion, the question can be approached from different angles.

The problem is that Kond is *deadlocked*. And usually, such areas are resolved because of or thanks to various accidents. God forbid a big fire breaks out in Kond. To say nothing of the fire spreading, how are the firefighters supposed to get close to the source of the fire<sup>36</sup>? Here I get off...

My opinion is that it is paramount that those who have papers indicating to living

<sup>23</sup> The Law on Expropriation for the needs of society and the state of the Republic of Armenia there is a passage: “the expropriated property must be adequately compensated in advance”.

<sup>24</sup> Architectural project.

<sup>25</sup> In Armenian, the pronunciation with the Russian accent of the word designer sounds as dzizainer, and has sarcastic connotations. It is mostly used when describing unqualified decorators/stylists.

there for some years, should receive a title deed, even if with some reservations. After that, one can speak of expecting the locals to demonstrate energy for grassroots initiatives. If you ask me, at the moment they would do well to leave Kond alone, not get any closer to it, just solve the issue with ownership, internal movements will generate on their own. If Kond does have any inner potential, it will be manifested one way or another.

[...]

Regards,

Areg

P.S.

There is this film – Vendemmia<sup>37</sup>.

It is about the Cinque Terre National Park in Italy, that you are probably familiar with. If you read about it on Wikipedia, it all seems all right, but when you watch the film, you'll be upset how ten years into launching a perfectly organized and functioning initiative, just when the abandoned region begins to flourish, a couple of puzatis<sup>38</sup> emerge out of nowhere, stitch up a case against the original organizers and take it away from them. And then a year later, a massive mudflow destroyed almost completely a significant area and sent it all to sh\*t.

In a word, it is hard to know which is the right thing to do, to help or let it die its death if new ways of living do not emerge...

## **A.A. (20.04.2021)**

Ah, Sevada jan.

One more thing, I wanted to add. You'll probably think that I set great store by the notion of ownership, in terms of law or paperwork.

Surely, it has something to do with my experience of living in the U.S., but still, not

<sup>26</sup> Here, urban planning is meant in its very narrow sense, from the standpoint of construction and infrastructure administration.

<sup>27</sup> The examples refer to the cities that the correspondent has personally visited. Certainly, there are many other worthy examples.

<sup>28</sup> Warsaw's "Old Town" or Stare Miasto, which was virtually razed to the ground in World War II, was rebuilt after the end of the war. It was included in the UNESCO World Heritage List in 1980.

<sup>29</sup> Mar Mikhael is one of the old neighborhoods in the northeast of Beirut. During the civil war in Lebanon, the neighborhood was badly damaged and left in poor condition, until the spontaneous revitalization that began in the 2010s, which turned the area into one of the busiest and vibrant neighborhoods in Beirut.

<sup>30</sup> The word is used in Armenian with its Russian pronunciation; is part of the colloquial vocabulary.

as a cloned verity.

If you have watched it, last year there was this discussion on the question of property taxation on Petros<sup>39</sup> show, Mark Grigoryan<sup>40</sup> and Vigen Stepanyan<sup>41</sup> were on the panel too.

The man went on about how he had inherited a big apartment smack in the center, and now, as a pensioner, how he was supposed to pay the tax<sup>42</sup>. That was quite funny and sad. Whatever.

If they do register the properties of the Kond residents, they can start taxing it by next year without doing *anything*.

I'm not kidding, this is what has the power to shake people up. Either you initiate something, provide for your family with your property right and income, or you sell it to someone else who is able to initiate something.

This can set off a chain reaction – realization of self, with the consequential responsibilities and benefits.

AA

## **S.P. (24.04.2021)**

Areg jan,

first off, I too find this *conversation* extremely interesting and enjoyable... Particularly considering that putting my thoughts in writing doesn't always come easy to me... While this way I get to save them in some form... Might be useful someday<sup>43</sup>.

I fully understand and share this focus on property ownership. In fact, I consider myself a Smith<sup>44</sup>-style *capitalist*... I believe that the right to property and the freedom to manage it by law is one of the greatest achievements of our common civilization... And disavowing that right leads to huge problems... Loosely speaking, that is precisely what happened to the Soviet Union. I am positive that the misinterpretation of the so-called Tamanyanesque plan for Yerevan and the consequent unruliness are largely the result of people's actions driven by their need to fill the gap in property ownership. (Reads a bit confusing, I'm not sure if the idea is clear or not).

Coming back to Kond. Almost everyone in Kond holds a certificate of ownership, they are now making some corrections in them too, so the residents are quite happy

<sup>31</sup> The southwestern district of Yerevan is colloquially called Bangladesh.

<sup>32</sup> The City of Glendale (CA) in the U.S. is famous for its large Armenian community. It is the favorite destination of the Armenians expatriating to the U.S.

<sup>33</sup> Gentrification: the term is relatively new to the vocabulary of the Armenian urban planners (Ed.).

<sup>34</sup> Yerevan is called *Tamanyanesque* when referring to the master plan, developed by Alexander Tamanyan in the years 1921-1923, and the areas of the city built following said plan. Tamanyan's project was rather utopian and idealistic and was meant to unrecognizably transform Yerevan's image. The aligned, *regular* street network – a stark contrast to the already existing urban fabric that had organically evolved in its historical context – was forcefully *imposed* upon the city in 19<sup>th</sup> century, however, the traditional fabric was still occupying most of the city. In Tamanyan's project, the main street network, based on the regular outline, almost completely neglected the existing organic fabric. After he passed away, the realization of his master plan somewhat deviated from its original course owing to the changing demands, politics, and the individual views of those in charge, yet also due to the urban development activities by the citizens that often went against the acting laws. Whereas the old organic tissue dating back to 17<sup>th</sup>-19<sup>th</sup> centuries carried on its secret existence to this day. The Tamanyanesque utopian, purist experiment can now be considered as one that has failed, but at the same time, a precious legacy, that might soon be endangered.

with that fact ... BUT... There is one problem. The property in Kond has no market value. In other words, one wouldn't be able to willingly sell their plot of land and move elsewhere... Even as a land plot, it is unlikely that he would find a buyer, and if he did, that money wouldn't even buy him a small apartment somewhere at the outskirts. My perception is that the cause, as I mentioned in my previous letter, is being left out of the city's development. You are absolutely correct... An extreme change to the situation would resolve the deadlock... and yes, let's hope it is not going to be through a natural disaster. But it could easily be an *unnatural* and intentional disaster... Just the way it happened with Northern Avenue, the way that it is unfolding in Firdusi. Those are almost equally extreme and cataclysmic<sup>45</sup> changes, as ones caused by a fire or an earthquake.

Years ago, my friends and I held a small show/manifestation at the biennale<sup>46</sup> in Gyumri, where the main concept was about how the earthquake had altered the logical and long-lived<sup>47</sup> fabric of the city, creating status-less areas throughout it. While over time (probably 14-15 years after the earthquake), those areas had acquired an unofficial status... What we tried to say was that for the city's *healing*, it was paramount that status be legalized and documented. This act would revive the city and motivate people to rebuild<sup>48</sup> their post-disaster environment. Now pretty much the same has to be done in Kond... Some of it has already been done... The "status-less" situation of Kond is now ready to be legally registered.

One more thing, on the property tax ... You are quite right, the property tax can be one of the most effective tools for the physical control over the city. During his time as the head of the Cadastre, Sarhat<sup>49</sup> had a very interesting legislative initiative for the logical increase and implementation of the property tax<sup>50</sup>. Unfortunately, he was impeded from finalizing it... I am inclined to think that the main reason was that it wouldn't allow the government to carry out the Firdusi and other similar projects. Eventually, after Sarhat's resignation, they adopted this one law<sup>51</sup>, a half-baked instrument that is going to face us with a bunch of new problems. I never learned the details, but from what I understood, all they did was raise the property tax, ignoring the opportunities it could potentially hold for the city's development. And the municipality has no power to influence such legislative initiatives. They can't even get the government to abolish a decree<sup>52</sup>, so as to gain control over unauthorized construction. Mind you, this is in a scenario where both municipal and state government are ruled by the same party. If it so happens one day that the two come from different political camps, I can picture what an ugly and unconstructive situation we are all going to find ourselves in.

Come what may ...

[...]

Sevada

<sup>35</sup> A slang word; combination of a Russian root and a suffix. In the Soviet Armenia, signified those who lived in a soon to be expropriated property while expecting for their lawful compensation (Ed.).

<sup>36</sup> This question is one of the arguments used by those in favor of transforming Kond rather than preserving it. To them, fire and ambulance vehicles are the only types available in the rescue and healthcare toolkits, and they cannot fathom other instruments specifically designed for historic urban environments.

<sup>37</sup> *Vendemmia*, 2012, U.S, directed by Sharon Boeckle and Krista Lee Weller.

<sup>38</sup> The word translates from Russian as pot-bellied. In slang Armenian is used in reference to a wealthy person, often one who has accumulated his wealth through illegal dealings and disrespects the accepted social norms or considers himself above the law.

<sup>39</sup> Petros Ghazaryan, a well-known journalist and TV host. Former director of the News Service at the Public Television of Armenia.

<sup>40</sup> Mark Grigoryan, journalist; presently the director of the National Museum-Institute of Architecture; the grandson of the former chief architect of Yerevan Mark Grigoryan.



**A.A. (02.05.2021)**

Hello, Sevada jan,

[...]

this has indeed turned into a captivating conversation, many interesting facts are emerging.

Well, the distortions to the Tamanyanesque city are divided into two main stages:

1. Jim Torosyan, Edik Papyan, Guren Musheghyan<sup>53</sup>: when they started to build up the central areas of the perimeter blocks with 9-12-16 story buildings, as part of the million-plus city program, where they also started selling permits for individual garages and such.

2. Narek Sargsyan, Samvel Danielyan<sup>54</sup> in between, and Narek again, everything is clear with him, no need to say more.

As for the people's actions driven by their need to fill the gap in property ownership that you mentioned, which in Soviet times was called *unauthorized* whereas now, it is inexplicably referred to as *self-willed*. As if the person is supposed to build something at someone else's will. In that sense, even today the word *unauthorized* is more representative of the situation. Something that was built but isn't backed up by an approved design project.

I am very glad to hear that's the situation with the Kond certificates of ownership.

Let's assume that theoretically each land plot has a certain market price attached to it. Now, you are saying that certain plots don't even have the price that, if sold, would be enough to buy an apartment at the outskirts. Would it be enough to buy a bicycle or a used car? Then, that's the price. Whether it is fair is another matter.

<sup>41</sup> Vigen Stepanyan, actor, stage manager (1952-2021).

<sup>42</sup> As a result of the 2020 legislative changes in the property tax assessment system, substantial increase in property tax is expected in the ensuing years.

<sup>43</sup> At the moment of this correspondence, this publication was not yet planned.

<sup>44</sup> Adam Smith, 18<sup>th</sup> century Scottish philosopher (including ethics), economist, is considered one of the forefathers of the theory of capitalism.

<sup>45</sup> In her famous book “The Death and Life of Great American Cities”, describing the altering effect of such extensive investment projects in cities and neighborhoods, Jane Jacobs refers to them as *cataclysmic*. She recounts several examples from the 1950s New York, wherein extensive investments that were designed to “enhance” the neighborhoods, ended up being disastrous for the city’s livability and diversity. Those examples bear striking similarities to the painfully familiar cases of investment projects in Northern Avenue and Firdusi and their consequences.

<sup>46</sup> A Gyumri-based international bi-annual exhibition / festival of contemporary art (launched in 1998).

There is a rule<sup>55</sup> in the NY zoning, which requires that the smallest lot be no smaller than 1,700 square feet in area and 18 feet in width. Converted into meters, it is a land plot of about 170 square meters that is about 6 meters wide. This means that if someone were to build a new house, these should be the minimum parameters of the plot.

As for the situations where the building is already there, it is called non-complying and may remain as such forever, until a new house is built. This means that the rule virtually blocks the landlord from selling the plot to someone else, with the intention of building something new on it.

Or let's say, the plot should abut a street. If we look carefully, Kond has plots that do not have a single boundary line abutting a street, which too is a non-complying condition.

The plots with such sizes and arrangement are ultimately going to result in a situation where the landlord will be forced to sell it or annex to the adjoining plot, to obtain a compliant land plot allowing new construction.

What other uses can be suggested for such plots? Let's say, the house on it might be torn down to plant a garden in its place.

The reason I'm telling you this is that if these regulations are adopted in Kond, some of the non-complying plots will be either annexed to the bigger plots, or become empty spaces, a garden maybe. Say, if the city decides to buy them with the intention of turning into playgrounds for children or small gardens with a seating area.

Zoning is a tool that regulates the pattern of the fabric's development, with the restrictions originating from the size of the area. At the same time, it seems to be precisely at the core of continuing and passing on the uniqueness of the place. And regardless of the style of the new structure, it is going to carry and convey the stamp of place and time.

As a matter of fact, this is one of the primary reasons why any developments designed with the approach that was used in Firdusi are by definition anti-urban. By their very nature, they are out of time and context. They resemble aliens or foreign ghosts from the past. You certainly have seen those, the layouts with lots, they are tailored following the outlines of the already designed buildings. So, instead of the lot determining the shape of the design, the building determines what shape the lot should be. Now, picture a situation where all the lots are zoned and sold, and all of a sudden, say, one of the property owners, Gog forbid, dies of a heart attack, and the more advanced son or daughter of the man, who are supposed to continue their father's work, come in and say, "Wait! I don't want this building. I want it different, and I want it for other purposes." Naturally, the architect will try to reason with them, convincing that this is an integrated concept, blah, blah, blah... , but the truth is that re-designing a building is not an easy task, because you are constrained by the stupid shape of that plot. In other words, it is as though these people were sold a plot of land, but in reality, a finalized idea was pawned off to them, and so, as the

<sup>47</sup> Meaning the natural, or organic, fabric that evolved historically over centuries.

<sup>48</sup> In the sense of improvement.

<sup>49</sup> Sarhat Petrosyan, architect, urban planner, Head of Cadastre committee of RA in 2018-2019.

<sup>50</sup> Here, it refers to the rationale and methodology of property assessment, in terms of matching its market and cadastral values. The author of this text expresses his personal perceptions around said processes and legislative acts and is a non-expert opinion.

<sup>51</sup> "Law on defining the procedure of cadastral assessment approximating to market value for property taxation" of the RA, adopted in December, 2019

<sup>52</sup> RA Government Decree N 912-N (18th May 2006) on "On Establishing Legal Ownership and Use of Unauthorized Structures". Throughout the past three years, the municipality of Yerevan has repeatedly appealed to the government to appeal the decision, which would give them leverage against unauthorized construction in the capital, and yet the decree remains in force as of now.

<sup>53</sup> Chief architects of Yerevan: Eduard Papyan (1964-1971); Jim Torosyan (1971-1982); Gurgen Musheghyan (1982-1990).

<sup>54</sup> Architect, Chief architect of Yerevan in 2004-2011.

owners of the land and the money they actually have no freedom of choice.

So, that's the way the cookie crumbles.

Actually, I had started working on an article about all this, but, as they say, "Saturday arrived before Friday".

That's all I came up with so far.

The rest is to be continued.

Stay well.

Areg

<sup>55</sup> New York City Zoning Resolution, Article II – Residence District Regulations, Chapter 3 – Residential Bulk Regulations in Residence Districts, 23-32 - Minimum Lot Area or Lot Width for Residences (AS OF JUN 30, 2021), <<https://zr.planning.nyc.gov/article-ii/chapter-3/23-32>>.

# **Երևանի բազմաշերտ պատմությունը. քաղաքային հյուսվածքի փոխակերպումները**

**Աննա Ակտարյան**  
անկախ հետապուտող

## **Ներածություն**

Երևանը պատմական Հայաստանի 12-րդ մայրաքաղաքն է՝ իր մոտավորապես երեքհազարամյա պատմությամբ, իսկ Հայաստանի առաջին Հանրապետության մայրաքաղաքն է դարձել 1918-ին: Գիտական բազմաթիվ տեսություններ վկայում են մ.թ.ա. 8-րդ դարում Երևանի հիմնադրման և ուրարտական մշակույթի հետևրա կապի մասին: Քաղաքի ներկայիս տարածքում հայտնաբերվել են նաև Բրոնզե դարին թվագրվող բնակավայրեր (տես Պատկեր 1):

Բայց Երևանն այլ պատմություն էլ կարող է պատմել. մի քաղաքի պատմություն, որը կարծես ծանրացած լինի իր ավելի ուշ շրջանի հիշողության կորստով: Հաճախ է ասվում, որ ժամանակակից Երևանն իր կոշտ վերակառուցման պատճառով սրբել-տարել է ավելի վաղ ժամանակաշրջաններից ամեն ինչ: Մինչդեռ այս հոգվածում ցույց կտանք, որ քաղաքի կառուցվածքում իրոք պահպանվել են քաղաքային հյուսվածքի հետքեր, որոնք ձևավորվել են դարերի ընթացքում՝ ըստ տեղագրության:

Ինչպես ցանկացած այլ քաղաքում, այնպես էլ Երևանում, քաղաքային պլանավորման և ժառանգության պլանավորման մարտահրավերները հանգեցրել են տարածքների «դրական կամ բացասական» գնահատման մի շարք գործընթացների, որոնք ենթադրում են դրանց նյութական բաղկացուցիչների փոխակերպումներ: Թեև այդ գործընթացներն առերևույթ խաթարել են շարունակականությունը և միջավայրի բազմապատկերությունը, բայց քաղաքային կառուցվածքը պատմական ուսումնասիրությունների համատեքստում ուշադիր կարդալու դեպքում հնարավոր է դառնում քաղաքային հյուսվածքի ստեղծման նախորդ փուլերի քայլ առ քայլ վերականգնումը և դրանց ձևավորման տրամաբանությունը հասկանալը:

# **The Layered History of Yerevan: Transformations of Urban Tissue**

**Anna Aktaryan**  
Independent Researcher

## **Introduction**

Yerevan is the twelfth capital of historical Armenia, with around 3'000 years of history. It officially became the capital of the First Republic of Armenia in 1918. An array of scientific theories put its date of origin at eighth century BC and explain the link to the Urartu culture. There are several settlements dating back to the Bronze Age within the present-day boundaries of Yerevan [see Figure 1].

There is withal another story Yerevan can tell – one of a city that appears to be burdened with the loss of a more recent narrative. Frequent are the claims that the city retained nothing from the earlier periods, all wiped by the merciless restructuring hand. This article claims to differ; the city's structure shows traces of urban fabric that emerged from the topography and evolved for centuries.

Akin to any other city, urban and heritage planning challenges in Yerevan caused its spatial evaluation – categorizing spaces as "*positive or negative*", which in turn, entailed transformations of its material elements. Although these processes did seemingly compromise the continuity and interrupt the complexity of the *milieu*, a careful reading of the urban form in the context of historical studies gradually reveals the origination stages of the urban tissue and its formative logic.

In this way, this research aims to identify and demonstrate the origination of the street network and its relation to the orographic features of the terrain, along with the contextual and physical remaind dating back to the older periods that are still discernible in Yerevan's urban fabric.

There is some research on the urban history of Yerevan, but very few look at the



Այսպիսով, հետապոտությունը նպատակ ունի պարզելու և ներկայիս Երևանի քաղաքային կառուցվածքում ցույց տալու ինչպես փողոցային ցանցի ծագումը, այնպես էլ դրա առնչությունը տեղանքի լեռնագիտական (օրոգրաֆիկ) առանձնահատկություններին, հին ժամանակաշրջանների բովանդակային և ֆիզիկական մնացորդների առկայությունը ներկայիս քաղաքային հյուսվածքում:

Չնայած Երևանի քաղաքային պատմության վերաբերյալ կան որոշ հետապոտություններ, բայց քաղաքի ավելի վաղ գոյություն ունեցած քաղաքային կառուցվածքը և ծագումը երբեք չեն արժանացել բավարար ուշադրության: Այս ընթացիկ հետապոտությունը Երևանի տարածքի և տեղանքի ռելիեֆի հարաբերակցությունը ձևաբանական տեսանկյունից վերլուծելու առաջին փորձն է:

Սա ընթացիկ հետապոտական նախագծի մեկ հատված է, որը, հուսով ենք, կարող է որպես սկզբնաղբյուր ծառայել քաղաքի ծագման ավելի համապարփակ ձևաբանական ընկալման համար:

## **Մեթոդաբանություն**

Հյուսվածքը տեղանքից կատելու և դրա էվոլյուցիային պատմական իրադարձությունների լույսի ներքո հետևելու հոդվածում գործածվող մեթոդը հիմնված է *տեսաձևաբանական (տիպոմորֆոլոգիական)* մոտեցումների վրա:

20-րդ դարասկզբի քաղաքի վերադեցրած տարածքի կենտրոնացած կառուցվածքը վերծանելու համար, որն այսօր գրեթե համընկնում է Երևանի կենտրոն վարչական շրջանի սահմանների հետ [տես Պատկեր 1], հետապոտությունը հիմնվել է ձևաբանական վերլուծության իտալական դպրոցի քաղաքային հյուսվածքի պրոցեստուալ վերծանման տեսության վրա: Դրա հիմքում այն ենթադրությունն է, որ որևէ քաղաքի արդի ուրբանիստական մոդելը ներառում է նախորդ փուլերի բաղկացուցիչներ, որոնք իրենց հերթին հիմնըված են ոչ միայն ժամանակային և սոցիալ-պատմական նախապայմանների, այլև *տեղագրության* (տոպոգրաֆիական) առանձնահատկությունների վրա և չեն կարող մեկնաբանվել դրանցից անկախ:

Հետապոտության համար կիրառվող գործնական մեթոդները Կառլ Կրոպֆի «Քաղաքային մորֆոլոգիայի ձեռնարկ»-ում շարադրված, ինչպես նաև 1960-ականներից իտալական դպրոցի մշակած քաղաքային հետապոտությունների մեթոդներն են: Ինչպես նշում է Կրոպֆը «... Քաղաքային մորֆոլոգիան ապահովում է կառուցված միջավայրի նկարագրության հետևողական և խիստ լեզու: Այն գործիքների մի ամբողջություն է, որն օգնում է «կարդալ» քաղաքի կառուցվածքը և ըստ այդմ պատմել առանձին քաղաքների, ավանների և գյուղերի պատմությունը» (Կրոպֆ, 2018, էջ 10):

Ներկայիս ուսումնասիրության նպատակը նախկինում գոյություն ունեցած

pre-existing structure or the origination of the urban form. In this sense, the current research is the first attempt to analyze the link between Yerevan's urban structure and the natural terrain from a morphological perspective.

This article is an excerpt from an ongoing research project, that will hopefully serve as a starting point towards a more comprehensive morphological understanding of the city's origination.



Պատկեր 1. Երևանի վարչական սահմաններում գտնվող՝ քննարկվող վայրերի սխեմատիկ բաշխում.

1. Ներկայիս Երևանի տարածքը,
  2. Երևանի Կենտրոն վարչական շրջանի տարածքը,
  3. Շահերի տարածքը,
  4. բրոնզեդարյան բնակավայրերի բաշխումը,
  5. ընտրված տարածքների բաշխումը:
- (Պատկեր 3). Ուսումնասիրվող տարածքի դիրքը:
- (Պատկեր 5,6). [Աննա Ակտարյան]:

Figure 1. Schematic representation of the mentioned locations within the administrative boundaries of Yerevan:

1. present-day Yerevan,
  2. Kentron Administrative District in Yerevan,
  3. the Shah territories,
  4. Bronze Age settlements,
  5. selected areas:
- (Figure 3.) Location of the study area. (Figures 5,6.)
- [Anna Aktaryan]

քաղաքային հյուսվածքի կառուցվածքի վերլուծումն է, դրա ծագման և վերափոխումների փուլերի լայն նկարագիրը տալը՝ համեմատական վերլուծությամբ պարզացման ընդհանուր միտումների միջոցով հյուսվածքի կառուցվածքի քննարկումը:

Ոչ շարունակական տվյալները, ինչպես նաև Երևանի միջնադարյան քաղաքային հյուսվածքի կառուցվածքի վերաբերյալ մանրամասն քարտեզների և հնագիտական վկայությունների, քաղաքային կառուցվածքի էվոլյուցիայի հաջորդական փուլերն արտացոլող փաստաթղթերի բացակայությունը բարդացնում են կառուցվածքի ընթերցումը:

Հետապոտության համար օգտագործվող արարողակարգային նկարագրական տեքստերի կողքին քաղաքը տեսողական դարձնելու մեկ այլ միջոց են ժամանակի փորագրությունները, որոնք երբեմն այլընտրանք են գրավոր վկայություններին: 17-րդ դարի կեսերից քաղաք այցելած ճանապարհորդների խնամքով կապված տեսարանային վաղ փորագրությունները բավական շատ տեղեկություններ են փոխանցում Երևան քաղաքի պարզացման մասին և ունեն գեղարվեստական բարձր արժանիքներ, չնայած տեղագրական առումով հաճախ ճշգրիտ չեն:

Ուստի, քաղաքի առկա կառուցվածքի վերարտադրությունն այս վերլուծության մեջ կատարվում է քաղաքային հյուսվածքի և տեղագրական քարտեզի համադրումով և առավել նշանակալի կամ երկարատև գոյատևած քաղաքային բաղկացուցիչների նույնականացմամբ, ինչպիսիք են կրոնական, ռազմական շինությունները և այլ կառույցներ, որոնք դեռևս պահպանում են իրենց գոյությունը: Իսկ աշխարհագրական հիմնական օբյեկտները, ինչպիսիք են լեռնաշղթաները, բլուրները կամ գետերը, որպես կողմնորոշիչ հնարավորություն են տալիս առավել ճշգրիտ տեղակայելու փորագրություններում ներկայացված քաղաքային կառուցվածքը: Կրոնական հայտնի շենքերի ժամանակային թվագրումը օգնել է նույնականացնել քաղաքի ձևավորման որոշակի փուլին բնորոշ տարրերը: Հոդվածում կքննարկվեն հիմնականում քաղաքային կառուցվածքի բնական որոշիչ բաղադրիչները, այլ ոչ մարդածին որոշիչները:

Աշխատանքը հիմնված է 19-րդ և 20-րդ դարերի թվայնացված քարտեզների, ինչպես նաև 2000-ականների սկզբի Երևանի տեղագրական և կադաստրային քարտեզների համադրական վերլուծության վրա:

Հատակագծերի ուսումնասիրումը կատարվում է հետընթաց հաջորդականությամբ. թվային դարաշրջանում ստեղծված առավել թարմ ծրագրերից դեպի ավելի պակաս ճշգրիտ սխեմաները: Դասակարգումը վերցված է Կառլ Կրոպֆի «Քաղաքային մորֆոլոգիայի ձեռնարկ»-ից:

## Methodology

The method applied in the study is based on typo-morphological approaches, used to separate the urban fabric from the terrain and trace its evolution in relation to historical events.

The boundaries of Yerevan of the beginning of the twentieth century almost perfectly coincide with the present-day Yerevan Kentron Administrative District [see Figure 1]. To decipher its urban fabric, this research turns to the Italian school of morphological analysis which is based on the processual interpretation of urban fabric. At its core is the assumption that the current urban patterns incorporate elements from earlier phases – which emerge from the topography and the temporal and social-historical context, and thus cannot be interpreted in isolation from these.

The practical methods used in the research are based on two approaches: the ones described in the “Handbook of Urban Morphology” by Karl Kropf, and the methods of the Italian school of urban studies – with its roots going back to the 1960s. As Kropf puts it, “...urban morphology provides a consistent and rigorous descriptive language of the built environment. It is a set of tools that helps to ‘read’ urban form and in turn to tell the story of individual cities, towns and villages.” (Kropf, 2018, 10).

In the sections below, the article analyzes the pre-existing urban tissue by broadly describing its origination and stages of transformation – through a comparative analysis of the common patterns and their configurations.

Given the fragmented data, lack of detailed maps or archaeological evidence of the medieval structure of the city, as well as any texts documenting the evolution of the urban structure chronologically, reading the form becomes much more complicated.

Ceremonial texts and engravings were used to visualize the city, in the absence of more detailed written descriptions. The engravings of panoramic views made by travelers since the mid-seventeenth century, provide relevant information about Yerevan’s development – even though not always accurate topographically.

In this way, here, the city is modeled by putting together the urban tissue and the topographical map, using most significant structures still in existence as reference points (such as religious, military, etc.). Whereas the long-lived geographical features – such as ridges, hills or rivers – allow to accurately locate the urban elements depicted in the engravings. The dating of known religious buildings help to identify the phases of the urban formation and the features typical to each of the phases. The article mostly discusses the natural identifiers of urban form and less the anthropogenic ones.

Հողատարածքի վաղ շրջանների կառուցվածքի վերաբերյալ սպառնիչ տեղեկատվության բացակայության պատճառով անհնար է վերականգնել դրա վերակառուցման գործընթացները, ուստի ուսումնասիրության հիմնական նպատակը հանրային երթուղիների ցանցն է:

Որպես հետապոտության հիմնական քարտեզագրական հիմք օգտագործվում է Ա. Սոոտսկու 1856 թվականին առաջարկած պլանը: Պլանն ինքնին ավելի քիչ արժեքավոր է հետապոտության համար, քան նրա տակ գծված հապիվ ընթեռնելի հենակետային հատակագիծը: Մինչդեռ կանոնավոր ցանցը դեռևս ավարտված չէր, նախկինում գոյություն ունեցած կառուցվածքը դեռևս տեսանելի է և տվյալ ժամանակաշրջանի վերաբերյալ տեղեկության միակ աղբյուրն է:

Մինչև 1856 թվականը վարգացման շարունակականության մեջ կան որոշ ընդհատումներ, որոնք հիմնականում առաջացել են երկրաշարժերից կամ օտարերկրյա պինված արշավանքներից: Այնուամենայնիվ, դրանց ազդեցությունը քաղաքային մակարդակով մեծ չէ, ուստի այդ թվականին նախորդած վարգացումը քաղաքային հյուսվածքների վարգացման առումով կդիտվի որպես շարունակական:

Բնական որոշիչների պատճառով երթուղիների թեքումների վերլուծությունը և երթուղու տեսակները, դիրքերը պատկերված են գումային պայմանական նշաններով:

## **Ձևավորման գործընթացները**

Ի տարբերություն նախագծված քաղաքների, Երևանը, որն այժմ ընկալվում է որպես մեկ միասնական «ագրեգատ», կառուցվել է աստիճանաբար և սկսվել տարբերայնորեն կառուցված բնակավայրերի հանրագումար էր: Համեմատաբար հարթ տարածքներում աճած բարդ կառուցվածքը արդյունք էր մոտավորապես 12-13-րդ դարերի շարունակական վարգացման, և մինչև 19-րդ դարի սկզբին կառուցվածքային ցանցի ինտեգրումը, քաղաքային կառուցվածքի վարգացումը կարելի է ընկալել որպես շարունակական. հնագիտական բացահայտումները վկայում են տարածքում վաղ միջնադարյան եկեղեցիների և գերեզմանոցների գոյության մասին:

Չունենալով նորմատիվային ուղեցույցներ, բնակավայրը օրգանապես աճել է բնության լեռնագրական պայմանների հետ ուղիղ հարաբերակցությամբ՝ ներառելով տվյալ վայրում ներկայացված մշակույթներին բնորոշ հատկանիշները ևս:

Վերլուծվող ժամանակահատվածի համար տարածքի հիմնական բնական հատկությունները, այսպես կոչված՝ բնական ձևաբանական շրջանակը

The cartographic materials used in the analysis are the digitized maps dating to nineteenth and early twentieth centuries and the topographical and cadastral maps of Yerevan from the early 2000's.

The plans are studied by sequencing them in regressive chronological order – from the more recent plans created in the digital era to the less precise schemes. The classification is borrowed from “The Handbook of Urban Morphology” by Karl Kropf.

Since there is no comprehensive data describing the land structure from the earlier periods, recreating the processes of its transformation proved to be impossible. Subsequently, the subject of the study remains predominantly the network of public routes.

The main cartographic base used for the research is the plan proposed by A. Stotski in 1856. However, it is not as much the plan itself that is valuable for the research, but rather the faint survey plan below it. Despite the regular grid being still incomplete, the pre-existing structures can be made out – representing the only source of information from said period.

The evolution of the urban shape prior to 1856, here is treated as continuous; even though there have been certain interrupting events (mainly earthquakes and invasions), they were not particularly altering to the urban tissue.

Route configuration is analyzed in relation to the natural barriers diverting their course, route types and positions, which are represented using color codes.

## **Processes of Formation**

Unlike planned cities, Yerevan, now perceived as a single “aggregate”, was built in stages on the foundations of a cluster of irregular settlements. The complex structure rising from a relatively flat terrain was propelled by the continuous development throughout the twelfth-thirteenth centuries. Until as late as the beginning of the nineteenth century with its structural grid, the evolution of the urban form can be considered continuous, as evidenced by the archaeological record of early medieval churches and burial sites found in the area.

Not guided by any regulatory framework, the settlements grew organically, following the orographic features of the terrain and appropriating the local cultural landscape.

The predominant natural features constituting the so-called *natural morphological frame* (Kropf, 2018, 63) of the period in question were the Hrazdan river to the west, and steep slopes and the Getar river to the north-east. In addition to these

(Կրոպֆ, 2018, էջ 63) եղել են Հրապրան գետը արևմուտքում և Նրա պեաղեց-րած տարածքի հյուսիս-արևելքում Գետառ գետի վառիթափ լանջերը: Տեղանքի այդ առանձնահատկություններից վատ Նշանակալի դեր են ունեցել Նաև բնական հարստությունն ու տեսարանները, ինչպիսիք են՝ աղբյուրները, կողմնորոշումը և այլն:

Գրեթե բոլոր փորագրությունների տեսողական տեղեկատվությունից պարզ է դառնում, որ տարածքի բնական ձևաբանական շրջանակի հետ մեկտեղ քաղաքի կառուցվածքի վրա անուղղակի ապդեցություն է ունեցել Արարատ լեռը: Այն բացառիկ և եզակի դեր է խաղացել Երևանի բնապատկերում և մեծապես կանխորոշել է քաղաքի գլխավոր առանցքի ուղղությունը 20 -րդ դարի քաղաքաշինության մեջ, Թամանյանի Նախագծերում<sup>1</sup>:

Այդ ընթացքում քաղաքաշինական երեք փուլ կարելի է տարբերակել:

**Սկզբնավորում.** Տարածքը սկզբնական շրջանում բաղկացած էր առանձին բնակավայրերից, որոնք իրենցից ներկայացնում էին ցածր բարձրությամբ բնակելի տներ միջնաբերդի թաղամասի հետ միասին: Քաղաքը բաղկացած էր բնական փողոցների ցանցով իրար կապված, բայց ի սկզբանե իրարից անջատ երեք բնակավայրերից՝ Կոնդ, Շահար-Ձորագյուղ և Դամիր-Բուլաղ: Սկզբնական փուլում հիմնական քաղաքը բերդից առանձացված էր ընդարձակ և անմշակ հողատարածքով:

Թեև քարտեզները՝ իրենց ստեղծման ժամանակից ելնելով, այնքան էլ ճշգրիտ չեն, սակայն՝ օգտվելով հիմնական աշխարհագրական հատկանիշներից և կրոնական շինությունների տվյալներից, որոնց գտնվելու վայրը հայտնի է, կարելի է ավելի վաղ գոյություն ունեցած բնակավայրերը տեղադրել իրենց դիրքում: Միջնաբերդի ներքին հյուսվածքը այստեղ չենք քննարկելու:

Երևանի բնակիչների թիվը 14-րդ դարում, Հակոբյանի (Թ. Հակոբյան, 2012) գնահատումներով, չէր գերապանցում 15'000-20'000-ը: Քաղաքի պարգացման լուրջ ընդհատում է ունեցել 14 -րդ դարի վերջին Լենկթեմուրի ներխուժման արդյունքում: Թեև հաջորդ դարերի ընթացքում Երևանը մնացել է որպես կռվախնձոր օսմանցիների և պարսիկների միջև, սակայն տարածքի պարգացումը շարունակվել է, չնայած բնակավայրերը որոշակիորեն դատարկվել էին: Քաղաքը զգալիորեն ավերվել է ինչպես երկրաշարժերի, այնպես էլ վանգվածային սպանությունների հետևանքով, որոնց հաջորդել է սովը (Կուրտիկյան, 1960): 1679 թվականի երկրաշարժը զգալիորեն ավերել է քաղաքը: Թեև վկայակոչելով Շարդենի փորագրությունը (1902 թ.), Հակոբյանը

---

1 Ալեքսանդր Թամանյան. հայ ճարտարապետ, քաղաքաշինարար, Երևանի 1924 և 1936 թվականների գլխավոր հատակագծերի հեղինակ:

natural boundaries, the other significant aspects were the natural resources (such as water springs), opportune orientation and views, etc.

Nearly all the imagery in the engravings attest to the crucial role of Mount Ararat in defining the configuration of the city. It has always held a prominent spot along Yerevan's cityscape and, to a large extent, determined the major urban axis around which the city was designed in the twentieth century as per Tamanyan's master plan<sup>1</sup>.

Throughout the formative period mentioned above, three major phases can be identified.

**Origins.** Initially, the area was home to settlements that were positioned independently from each other – with predominantly single-story residential structures grouped around the citadel. Three separate settlements originally made up the city, Kond, Shahar-Dzoragyugh and Damir-Bulagh – later communicating with each other by natural roads. At this initial stage, vast uncultivated lands separated the fortress from the rest of the city [see Figure 3].

Despite the inaccuracies in the maps (given the timing of their creation), by relying on the principal geographic features and fixed points (positions of religious structures) it is possible to locate these old settlements. As for the urban fabric confined by the intramural city, it is out of the scope of this paper at this time.

A relatively recent estimate puts the number of inhabitants populating Yerevan as of fourteenth century at no more than 15'000-20'000 people (Akopyan 2012). The late fourteenth century invasion by Tīmūr considerably disrupted the course of the city's development. A bone of contention between the Ottomans and the Persians, Yerevan did not cease developing in the ensuing centuries, even despite the shrinking population. The city was devastated by earthquakes, massacres, and famine (Kurtikyan, 1960). The 1679 earthquake left the city badly damaged. Contrary to Hakobyan's (1971) statement whereby each cycle of reconstructions significantly altered the city – which he infers from an engraving by Chardin (1902), in fact the interventions do not appear to have transformed the urban fabric but rather were purely architectural. In view of these events, the city does not show any signs of relevant urban development throughout this particular period.

The most tangible architectural legacy from the early medieval period were several churches and mosques, an aqueduct, and the Red Bridge. The ones inherited, and still standing, from the Turkic and Persian rule are the four churches, the Blue

---

1 Alexander Tamanyan, Armenian architect, urban planner. Author of the Master Plan of Yerevan of 1924; 1936.



(1971 թ.) պնդում է, որ յուրաքանչյուր վերակառուցում էական փոփոխություններ է մտցրել վերականգնվող քաղաքում. այդ փոփոխությունները հիմնականում իրականացվել են ճարտարապետական մակարդակում և փոքր ապրեցություն են ունեցել քաղաքային կառուցվածքի վրա: Այդ իրադարձությունների լույսի ներքո քաղաքային էական պարզացումներ չեն արձանագրվում:

Վաղ միջնադարի ժամանակներից Երևանի ճարտարապետական գլխավոր ժառանգությունը եղել են մի քանի եկեղեցիներ և մզկիթներ, Կարմիր կամուրջը և ջրատարը: Թուրք-պարսկական ժամանակաշրջանից մինչ օրս պահպանված հիմնական ժառանգությունը 4 եկեղեցիներն են, Կապույտ մզկիթը, Կոնդ թաղամասը և այստեղ-այնտեղ մի քանի աղյուսե տներ: 16-րդ դարի վերջին վերակառուցված Երևանի հռչակավոր բերդից և 800 տներից (Կուրտիկյան, 1960) ընդամենը մի քանի պատ է մնացել ներկայիս կոնյակի գործարանի հենապատերի տակ:

Երևանի քաղաքային կազմակերպման այս փուլի մասին տեղեկատվությունը սուղ է: Պատմական ժամանակաշրջանը պատկերող փորագրությունները, ինչպես նաև 10-13-րդ դարերի հայկական գրավոր աղբյուրները պնդում են, որ բնակավայրերի միջև ընկած հսկայական տարածքը հիմնականում պահպանվել էին պտղատու այգիները: Այսպիսով, բնակավայրերի միջև ներքին տարածքի մեծածավալ, կառուցվածքային նախնական ձևավորումը կատարվել է գյուղատնտեսական բաժանումների և բնակավայրերը միացնող կարելիոր փողոցների միջոցով:

17-րդ դարում քաղաքը դարձավ պարսից խանի բնակավայր՝ բնորոշ կապել տանիքներ ունեցող տներով, արհեստավորների և վաճառականների փոքր խանութներով, օձագալար անցումների և թաղամասերի համակարգով (Կուրտիկյան, 1960): Միայն 1735 թվականին քաղաքը դարձավ Պարսկաստանի կազմում գտնվող Երևանի խանության մայրաքաղաքը: Գտնվելով տարանցիկ ձանապարհի վրա՝ քաղաքը սկսեց վերածվել առևտրի և կոմերցիայի կարևոր կենտրոնի: Ինչպես նկարագրված է (Կանիջա և այլք., 2017, 179), «տեղական մի քանի բնակավայրերի միջև եղած ներքին հանգույցների միջով» 7 խոշոր քաղաքականատների հետ միասին, Կոնդի և Շահարի միջև սկսեց ձևավորվել շուկայի տարածքը, որտեղ կենտրոնացավ քաղաքային հիմնական գործունեությունը:

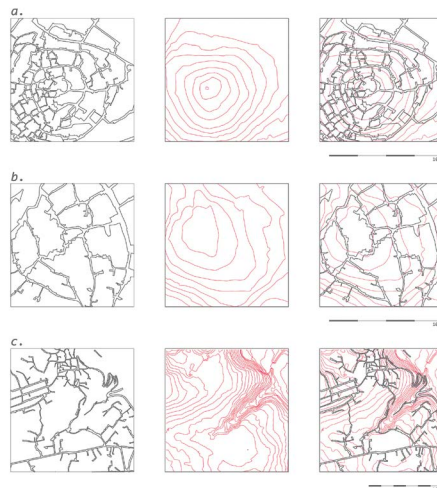
Այդ ժամանակվա քաղաքային կառուցվածքը կարելի է բնութագրել որպես ակնհայտորեն չպլանավորված և տարերային:

Սկզբնական հյուսվածքը, որը ձևավորվել է սերտորեն միաձուլվելով տեղանքին, զգալիորեն վճռորոշ է եղել քաղաքային հետագա պարզացման համար: Բնական պայմանները և պլանավորման որևէ ռազմավարության բացակայությունը ձևավորել են Երևանի ձևվածքի բազմապատկերված և տեղագրական առանձնահատկությունների միջոցով կազմում են նրա ձևաբանական կմախքի ինքնությունը: Քարտեզի վրա ցուցադրված տարածքները

Mosque, the quarter of Kond and several brick houses scattered around. Only a handful of walls survived from the famous fortress of Yerevan, which underwent reconstruction in the end of the sixteenth century, and the 800 houses (Kurtikyan, 1960) that currently remain under the brandy factory.

Sources recounting the urban arrangement of this period are very scarce. Engravings depicting the historical period and the Armenian written sources from tenth through thirteenth centuries, both suggest that the vast fields stretching between the settlements were mostly covered by orchards. Thus, the inter-settlement spaces were organized by devoting some of it to agriculture and strategic routes connecting the settlements to each other.

In the seventeenth century, Yerevan served as a seat of the Persian Khan, which meant the typical clay roof houses, small shops of craftsmen and merchants, a web of meandering passages and neighborhoods (Kurtikyan, 1960). Only in 1735 did the city become the capital of Yerevanian Khanate making part of Persia. Owing to its location on a trade route, the city gradually turned into a crucial center of trade and commerce. As Caniggia and Maffei (2017, 179) put it, “*through local nodalities between several local settlements*” and the seven large caravanserais, a market area began to emerge between Kond and Shahar – attracting most urban activities.



Պատկեր 2. Շուկայի հրապարակը (20-րդ դարի սկիզբ)։ [Աննա Ակտարյան՝ հիմնված Բ. Մեհրաբովի 1906-1911 թվականների նախագծի վրա]։

Figure 2. Market square (early twentieth century) [Anna Aktaryan based on MehrabovB. (1906-1911) plan]

(տե՛ս Պատկեր 3 և Պատկեր 1՝ քաղաքի սահմաններում հատվածների բաժանման համար) տվյալ ժամանակաշրջանի պահպանված փողոցային ցանցի այն հատվածներն են, որոնք մինչև օրս անփոփոխ են մնացել իբրև առանձնատարածքներ քաղաքի սահմանների մեջ:



Պատկեր 3. Փողոցային ցանցի արձագանքելիությունը տեղագրությանը. պահպանված քաղաքային հյուսվածքներ, որոնք ձևավորվել են տեղագրությանը համապատասխան. [Աննա Ակտարյան]:

Ճանապարհների և ելրագծերի հարաբերակցությունը՝

1. ելրագծերին ուղիղ անկյան տակ ճանապարհներ,
2. ելրագծերին անկյունագծով ճանապարհներ,
3. ելրագծերին զուգահեռ,
4. կապող ուղիներ:

Figure 3. Street network in relation to the topography.

Preserved urban patterns created in response to topography [Anna Aktaryan]

1. Spontaneous formations of the first settlements,
2. introduction of the first regular elements,
3. Intensification,
4. Pre-planned urban expansion: the theoretical grid,
5. New streets.

[Anna Aktaryan based on Harutyunyan V. (1992) drawings]

Պատկերված արահետները՝ փոքր շեղումներով կարծես հարմարեցված են տարածքի տեղանքի ուրվագծերին:

Ժամանակի ընթացքում այդ 3 հատվածները կարվել են միմյանց վրա և համախմբել քաղաքը:

**Համախմբում.** 1828 թվականին 12'000 բնակչություն ունեցող Երևանը (Թ. Հակոբյան, 2012) դարձավ Ռուսական կայսրության մաս: Թեև չկա որեւի նախագիծ, որն ապացուցում է, որ քաղաքի համախմբումը տեղի է ունեցել նախքան ուղղահայաց ցանցի ներդրումը, սակայն տարերային երթուղիների

The urban form of this period can be characterized as unplanned and spontaneous.

The original tissue that was formed in close relation to the terrain considerably determined the successive urban development. The natural conditions, coupled with the complete lack of any planning strategy, shaped the variety of patterns that constitute the built morphological frame of Yerevan. The areas outlined on the map [see Figure 3. and Figure 1. for the distribution of the fragments within the city boundaries] are the fragments of the street network that survived almost untouched into our days, symbolizing enclaves within the boundaries of the modern city.

The illustrated paths seem to almost be tailored to fit the topographic contours of the area.

Over time, the three parts identified by their respective period, have been “sewn” together consolidating the city.

**Consolidation.** In 1828, Yerevan, counting a population of 12'000 inhabitants (Akopyan, 2012), became part of the Russian Empire. Even though there is no map indicating that the consolidation of the city occurred before the orthogonal grid was introduced, judging from the spontaneously formed routes it is not far-fetched to hypothesize that a significant portion of the city had been consolidated earlier.

Soon after, Yerevan became the regional center of the Armenian Governorate, which brought about major changes to the spatial arrangement of the urban life.

The consolidation took place between early nineteenth through mid-nineteenth century. Over time, the existing settlements expanded absorbing the previously detached settlements and strategic routes. As observed by many, there is a “*strong tendency to for the emergence of centers, that is, concentration of activity that serve or draw on wider catchment*” [Kropf 2018, 80].

The fallow areas between the settlements were gradually absorbed by “urbanization”, resulting in densification – of both population and built environment – in the aggregates that were already inhabited. As to the routes connecting the orchards, it is unclear whether they played a role in shaping the urban layout. Most likely, the organic passages connecting private plantations (distinguishable on the engravings) merged into the urban fabric at the later stages of its transformation. In this way, it is probable that the partition of the agricultural land influenced the later layout of the city and its built environment.

The first wave of in-migration of the 1830's introduced some regularity into the structure of the city; four parallel rows of new streets – built in the south-east of the city – determined the configuration of the urban fabric (Harutyunyan, 1992) [see Figure 4].

դիտարկումը թույլ է տալիս ենթադրել, որ քաղաքի ներքին տարածքի մի ընդարձակ մաս ավելի վաղ արդեն համախմբված էր:

Շուտով Երևանը դարձավ Հայաստանյան սահանգի տարածաշրջանային կենտրոն, ինչը հանգեցրեց քաղաքային կյանքի տարածական կազմակերպման խոշոր փոփոխությունների:

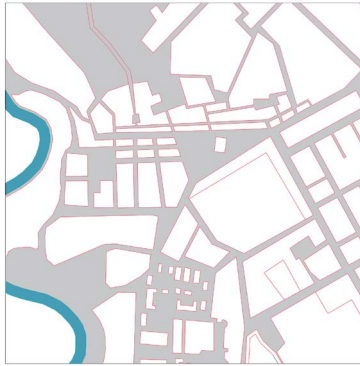
Տարածքի համախմբումը տևեց 19-րդ դարի սկզբից մինչև 19-րդ դարի կեսերը: Հիմնական տարածքի զբաղեցումը տեղի ունեցավ գոյություն ունեցող բնակավայրերի ընդլայնմամբ՝ ժամանակի ընթացքում ներառելով Նախկինում անջատված բնակավայրերը և կենսական փողոցները: Ինչպես շատերն են նշել, բնակավայրերում կա «*կենտրոնների առաջացման հզոր միտում, այսինքն՝ ավելի լայն ընդգրկման ձգտում և դրան ծառայող գործունեության կենտրոնացում*» (Կրոպֆ, 2018, էջ 80):

«Ուրբանիզացիան» կամաց-կամաց ներծծեց բնակավայրերի միջև ընկած գյուղատնտեսական հողատարածքը, արդեն իսկ զբաղեցված հողատարածքներում գոյություն ունեցող ագրեգատները դարձան խիտ բնակեցված, ինչը հանգեցրեց կառուցված տարածքների խտացման: Պտղատու այգիների միջև եղած ճամփաների դերը քաղաքային պլանի ձևավորման մեջ մնում է անհայտ: Մասնավոր տնկարկների միջև օրգանական անցումները, որոնք նկատելի են փորագրությունների վրա, ամենայն հավանականությամբ, քաղաքային հյուսվածքի փոխակերպման հետագա փուլերում միաձուլվել են: Տարածքի գյուղատնտեսական բաժանման կառուցվածքը, ամենայն հավանականությամբ, ապրել է քաղաքի հետագա կառուցապատման վրա:

1830 -ականների ներգաղթի ալիքը առաջին կանոնավոր տարրը ներմուծեց քաղաքի կառուցվածք. քաղաքի հարավ-արևելյան դեռևս չկառուցապատված հատվածում կառուցված փուլափոխ փողոցների 4 շարքերը ձևավորեցին հյուսվածքը (Հարությունյան, 1992 թ.) (տե՛ս Պատկեր 4):

Գոյություն ունեցող ճանապարհներն ընդլայնվեցին փոխկապակցված երթուղիների հիերարխիայի մեջ և ձևավորեցին բնական նախաուրբանային միջուկը (Կանիչյան և այլք, 2017), և այդպիսով բազմակենտրոն բնակավայրը կենտրոնացավ բնակավայրերի միջև ընկած տարածքում, որտեղ և ձևավորվեց Ղանթարի շուկայի անկանոն եռանկյունաձև հրապարակը: Բնակավայրերը կապող ճանապարհային ցանցն ավելի հստակվեց:

Ակնհայտ է, որ պարզացումը տեղի է ունեցել ոչ միայն տարածքային ճանապարհների երկայնքով տարածվելու, այլև ներքին վերափոխումների միջոցով: Արտաքին մասերում ունենալով բնական սահմանափակումներ տարածման սլաքները հիմնականում ուղղված էին դեպի քաղաքի ներքին հարթ հատվածը:



Պատկեր 4. Քաղաքային ընդլայնման պատմությունը՝ հաջորդաբար. 1) առաջին բնակեցումների տարերային կառուցվածքները, 2) առաջին կայուն տարրերի ներդրումը, 3) խտացումը, 4) պլանավորված քաղաքային ընդլայնում. տեսական ցանցը, 5) իրացված փողոցներ. [Աննա Ակտարյանի հիմնված Վ.Հարությունյանի 1992 թվականի պատկերների վրա]:

Figure 4. Urban transformation in stages (in chronological order): 1) Spontaneous formations of the first settlements, 2) Introduction of the first regular elements, 3) Densification, 4) Pre-planned urban expansion: the theoretical grid, 5) New streets. [Anna Aktaryan based on Harutyunyan V. (1992) drawings]

The existing paths evolved into a hierarchy of interrelated routes, thus forming the initial organic *proto-urban nucleus* (Caniggia et al. 2017): in this way, the polycentric system of the settlements re-assembled around the new center positioned in the inter-settlement space, which is where the triangular square of Ghantar market emerged. As a result, the street network between the settlements became better defined.

Quite reasonably, in parallel with the expansion along inter-settlement routes, there were internal transformation as well. With the natural boundaries restricting its expansion outwards, the city developed inwards – incorporating the flat areas within its core.

Those were the prerequisites for the complex urban structure that was formed by mid-nineteenth century.

This phase marks the end of the spontaneous development that preceded the integration of the new “fateful” arrangement. In 1856, the first master plan embedded a structural grid into the already consolidated city.

**Alignment.** The first planned reorganization signified the single most crucial transformation of the settlement. The latter came at a time when the city was already fully formed, with the previously unrelated settlements consolidated into a single structure.

Դրանք 19-րդ դարի կեսերին ձևավորված քաղաքային բարդ կառուցվածքի նախադրյալներն էին:

Սա տարերային վարգացման վերջին փուլն է՝ Նոր «վճռորոշ» կապակերպումն ինտեգրելուց առաջ: 1856 թվականին արդեն իսկ համախմբված քաղաքի տարածքում առաջին անգամ մշակված գլխավոր հատակագծով ներդրվեց կառուցվածքային ցանցը:

**Կանոնավորում.** Տարածքի առաջին պլանավորված վերակապավորումը բերեց բնակավայրում երբևէ տեղի ունեցած առաջին և ամենաեական փոփոխությունը: Այդ ժամանակ Երևանի քաղաքային կառուցվածքն արդեն ամբողջությամբ ձևավորված էր առանձին բնակկառուցվածքների միավորման շնորհիվ:

Կանոնավոր ցանցի սկզբունքների վրա հիմնված տարածքի վերակապավորման ծրագիրը վերադրվեց գոյություն ունեցող կառուցվածքի վրա և անդառնալիորեն փոխեց առկա հյուսվածքները, չնայած մասամբ բխում էր գոյություն ունեցող կառուցվածքից: Կենտրոնական ուժեղ իշխանության առաջարկած գաղափարները հիմնականում կյանքի կոչվեցին:

Ուղղահայաց ցանցի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ ցանցի կողմնորոշումը համապատասխանում է գոյություն ունեցած ձանապարհներին: Այս ժամանակաշրջանին կարելի է վերագրել ընդլայնված և գծանման դարձված փողոցների կառուցումը:

Զարգացման և ընդլայնման գործընթացի առանձնահատկությունները վճռորոշ եղան բնակավայրի ֆիզիկական կապակերպման համար: Այսպիսով, կարևոր է հասկանալ աճի գործընթացը: Պատկեր 5-ում ներկայացված են բնական առանձնահատկությունների անմիջական ազդեցությամբ հիմնականում հորիզոնականների, ձևավորված ձանապարհները:

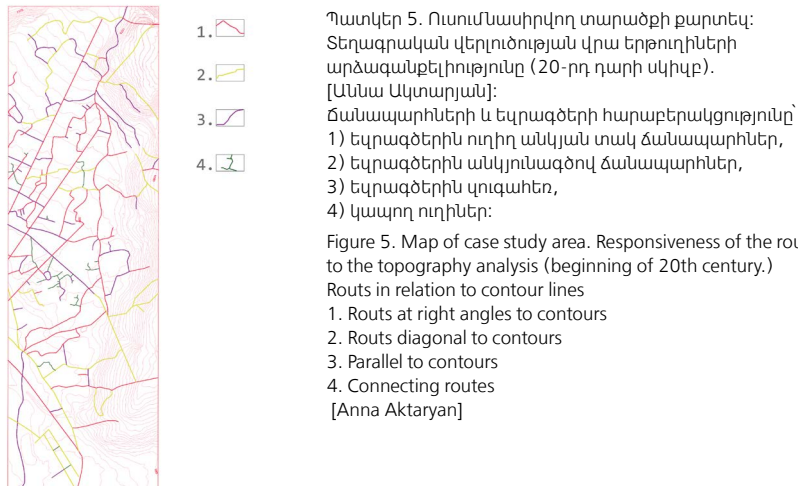
Հարմարավետ տեղաշարժ գտնելու և «*փողոցի կառուցվածքի կայունությունն ապահովելու*» (Կրոպֆ, 2018, 65), ինչպես նաև լավ տեսանելիություն երաշխավորելու համար (Կանիջա և այլք, 2017), փողոցների ցանցի վարգացումը սկսվում է ջրբաժաններից: Կանիջայի այն դիտարկումներից, որ ջրբաժանների շարունակական ձանապարհները հատուկ են բնակեցման առաջին փուլին, մենք կարող ենք ենթադրել, որ դրանք եղել են տարածքի իրացման առաջին փողոցները (Կանիջա, 2017):

Ինչպես ցույց է տալիս Կրոպֆի հետապոտությունը, բնական հատկանիշներին հարմարվելը կարող է *կողմնակալ* լինել արձագանքներում (Կրոպֆ, 2018): Այսպիսով, մեծ տարածության վրա անցումների համար կտրուկ լանջերի երթուղիները կարող են ընթանալ ինչպես հորիզոնականներին զուգահեռ, այնպես էլ ուղղահայաց կամ անկյան տակ (տես Պատկեր 5 և Պատկեր 1՝ քաղաքի սահմաններում հատվածի գտնվելու վայրի համար): Կարմիր գծերը տեղագրական գծերի նկատմամբ ուղիղ անկյան տակ են: Մանուշակագույն-

Even though the new plan did reflect some of the features of the in-situ situation, its rigid regular grid dramatically altered the existing patterns in the urban fabric. Enforced by a central governing power, the plan mostly came into being.

A closer look into the orthogonal grid quickly reveals that it follows the existing routes and stretches into the territories covered by the new plan. The construction of widened and straightened (aligned) streets can all be dated to this period.

The planned development and expansion determined the physical organization of the city. Here, it is essential to understand what the growth of the city was like. The drawing below [see Figure 5] illustrates how the routes mirror the natural conditions – particularly the topographic contours.



To achieve comfortable movement, to “*ensure the stability of the structure of the route*” (Kropf, 2018, 65), as well as to guarantee good visibility (Caniggia, 2017), the first routes launching the development of the road network are the ones following the ridges. According to Caniggia, continuous ridge-top routes normally pertain to the first settling phase, which is what we are going to assume for this case as well (Caniggia, 2017).

Whereas Kropf demonstrates that adaptation to natural features can be *biased* in responses (Kropf, 2018). Thus, the routes on the steep slopes may run both parallel and perpendicular to the contours, or diagonally for the long-distance paths [see Figure 5 and Figure 1 for the location of the fragment within the city boundaries].



ները չուզեցին, իսկ դեղիներն ուրվագծերի հետ անկյան տակ են: Համեմատաբար մեծ թվով փողոցներ անցնում են անկյունագծով կամ չուզեցին, քանի որ ընտրված տարածքում թեքությունները շատ կտրուկ չեն: Կարճ հեռավորությունները միացնող երթուղիների համար, որոնք ցույց են տրված կանաչ գույնով, հարմարավետ տեղաշարժի գործոններն անտեսվել են:

Նոր ցանցով անցնող հիմնական առանցքը հետևում էր հովտում ընթացող երթուղուն և խաչվելով 10 թերի փոխուղահայաց փողոցների շարքերի հետ, ավարտում էր ցանցը: Առանցքը հյուսիս-հարավ ուղղությամբ շեղվում է 45-75°-ով: Ինչպես Սան Ֆրանցիսկոյի դեպքում է, որը նկարագրում է Կրոպֆը (Կրոպֆ, 2018), Երևանի գոյություն ունեցող երթուղային ցանցին պարտադրված ցանցը *«կարծես անտեսում է» տեղագրությունը, սակայն կան մի շարք նույր արձագանքներ, որոնք հաշվի են առնում թեքությունը»*: Խաչվող փողոցները կրկնակի անգամ փոխում են իրենց ուղղությունը՝ խաթարելով նաև փողոցների կանոնավորումը, որպեսզի համապատասխանեցվեն տեղանքի «օվալին»: Հետևելով ուղղության փոփոխությանը, երկրորդ առանցքի ուղղությունը նույնպես փոխվեց թույլ տալով ձևավորել գրեթե ուղղանկյուն բլուկներ: Նոր հատակագիծը ձևավորվեց 12 փողոցների չուզեցին շարքերով: Համեմատաբար փոքր չափսեր ունեցող բլուկները հիմնականում կառուցված էին պարագծի երկայնքով և չուզեցին էին հարակից փողոցին:

19-րդ դարում հիմնական քաղաքային գործունեությունը կենտրոնացած էր առևտրային կենտրոնի շուրջը, և շուտով դեպի հյուսիս տարածքը կապմակերպված ձև ստացավ:

Թեև քաղաքը ենթարկվեց լայնածավալ փոփոխությունների, այնուամենայնիվ, փոխակերպումները միատեսակ չէին, քանի որ կային *«ընդհանուր կառուցվածքի տարբեր մակարդակների փոփոխությունների տարբեր տեսակներ»* (Կրոպֆ, 2018, էջ 68): Չնայած հատակագիծը կանոնավորելու հետագա փորձերին, համեմատաբար անփոփոխ տարրերի անկանոն հյուսվածքը դեռևս տեսանելի է որոշ տեղերում՝ պարագծային կառուցված ուղղանկյուն բլուկների մի քանի բալետում, քանի որ նոր բլուկների ներսում ներքին փոխակերպումները դանդաղ էին ընթանում: Եթե Պատկեր 3-ը ցույց է տալիս նյութական հետքերի դիմացկունությունը, ապա վերջիններս ավելի շատ ասոցիատիվ հետքերի և նախնական կառուցապատմանը ապօգնած թեքումների հետքեր են (Տոնյան, 2020): Նույնը կարելի է ասել բնական արգելքների մասին, որոնք հաղթահարվել են տարածքի վրա թողնելով թեքման կորի հետքը:

Այդպիսին էր իրավիճակը մինչև սովետական կարգերի հաստատումը և լայնածավալ քաղաքաշինական ծրագրի իրականացումը:

## **Ընդարձակումը**

Ալեքսանդր Թամանյանի գաղափարները, որոնք մշակվել էին 1918 թվականին Հայաստանի անկախության առաջին երկու տարիների ընթացքում, Սովետական կարգերի հաստատումից հետո սկսեցին ձև ստանալ: Ընդամեն-

The lines in red indicate the routes at a right angle to contour lines; the purples run parallel and yellows diagonally to contours. A relatively high number of routes run diagonally or parallel to contours, as a response to the slopes in the area being relatively gentle. For routes connecting shorter distances (in green), the requirement of comfortable movement was ignored.

The main axis in the new grid followed the route in the valley, and upon crossing ten incomplete rows of perpendicular streets was completing the grid. The axis is rotated at an angle of 45°-75° from the north-south line. Similar to the San Francisco case described by Kropf (2018), the grid imposed upon the existing route network of Yerevan *"appears to 'ignore' the topography, [however] there are a number of subtle responses that take the slope into account."* The crossing streets change their direction twice, inflecting the alignment of the streets, so as to fit the "oval" of the terrain. Dictated by this change of direction, the second axis was adjusted too, thus forming almost rectangular blocks. The new layout was shaped by 12 parallel rows of streets. The relatively small-sized blocks were mostly built along the perimeters and were positioned parallel to the adjacent routes.

In the nineteenth century, the main urban activities were revolving around the commercial center and soon the area to the north received an organized shape.

Even though the city underwent a series of extensive modifications, those were not uniform transformations, since there are *"different rates of change at different levels of generic structure"* Kropf, (2018, 68). Despite the attempts to further align the layout, the curvilinear tissue of the relatively untouched elements can still be distinguished in the occasional courtyard of a rectangular block, owing to the slower pace of transformations occurring within the new blocks.

Assuming that Figure 3 demonstrates the persistence of the material traces, they are rather inflection and association traces of the pre-urban infrastructure (Tonoyan, 2020). The same assumption can be made for the natural boundaries that have been "overcome" leaving an inflection trace behind.

Such was the situation before the Soviet regime would arrive and a large- scale urban development project would be enacted.

## **Expansion**

Once the Soviet power was established, the concept for the city by Alexander Tamanyan – who had worked on it during the two years of the first independence (1918-1920), started gaining shape. The new plan was designed for a population of just 150'000 inhabitants and would absorb the pre-existing urban fabric – which, by that time, was already formed to some degree. During the grand reconstruction,

նը 150'000 բնակչի համար մշակված նոր ծրագիրը կոչված էր ներկլանելու արդեն գոյություն ունեցող քաղաքային հյուսվածքը, որն այդ ժամանակ արդեն որոշ չափով ձևավորված էր: Վերակառուցման այդ գործընթացում քաղաքի կառուցված ձևաբանական շրջանակը «վերափոխվեց» մասնակի փոփոխություններով, փոխարինումներով և երբեմն նույնիսկ քանդելով. եկեղեցիների, մկկիթների և քաղաքում կառուցված հանրային շինությունների մեծ մասը քանդվեց: Մի քանի մասնագիտացված շենքեր փակվեցին արտաքին եկրագծին ուղղահայաց բլոկների ներսում՝ առանց խախտելու ցանցի կանոնավորությունը: Տեխնիկական և ֆինանսական նոր հնարավորությունների պարզացման արդյունքում բնական այն սահմանափակումները, որոնք նախորդ փուլերում որոշիչ դեր էին կատարում, հաղթահարվեցին, և քաղաքի ընդլայնումը հասավ աննախադեպ մակարդակի:

Մեկ տասնամյակ անց նոր նախագիծ առաջարկվեց արդեն 300.000 բնակչության, իսկ շուտով՝ 500.000-ի համար: «Պրովինցիալ քաղաքը» «սոցիալիստական Հայաստանի մայրաքաղաքի» վերափոխելու ցանկությունը ամրապնդվեց տարբեր գործիքներով: Այդ տարիների տարածքի ընկալումն արտահայտվեց արվեստական հաղորդակցության ամենատարբեր ձևերով՝ գրականություն, կերպարվեստ, երաժշտություն, կինո... Քաղաքի և քաղաքային կյանքի մասին նրանք շատ ավելի պերճախոս են, քան իրականությունն էր, և նրանք էլ ձևավորեցին հավաքական հիշողությունը և կերտեցին տեսլականը, որ Երևանը պետք է համարել նաև համայն հայության մայրաքաղաք, ու քաղաքը պետք է արժեքավոր, սիրելի դարձնել ոչ միայն իր բնակիչների, այլև նույնիսկ նրանց համար, ովքեր երբևէ չէին տեսել այն:

*«19 -րդ դարի սկզբին Երևանն ուներ 11.500 բնակիչ: Թշվառ, միապաղաղ և ձանձրալի էր քաղաքի կյանքը: Շուրջ երեք դար պարսկական լծի տակ էր, այնուհետև մինչև 20 -րդ դարի սկիզբը, Ցարական Ռուսաստանի հետամնաց և ծայրամասային քաղաքներից մեկն էր:*

*Երևան, 1920 թ.:*

*Մոտ 30.000 բնակիչ: Շահո է: Մեր «Հրապրան» մարպադաշտը կարող էր տեղավորել նման 2 քաղաք, և դեռ մոտ 15.000 նստատեղ էլ դատարկ կմնար:*

Ալեքսանդր Բաջվորյանի (1986 թ.)՝ Երևանի պատմության մասին կարճամետրաժ ֆիլմի այս հատվածը թերարժևորում է պատմությունը՝ իբրև անհամատեղելի ներկայիս գաղափարական տեսլականի հետ, և կոչված էր գովաբանելու սովետական իրականությունը, անտեսելու ոչ վաղ անցյալը, «որում միայն փառականների մոխիրն էր, և դրանցից բացի, այլ ոչ մի այլ բան չկար վերացնելու»:

Ի տարբերություն եվրոպական բնակավայրերի, որտեղ հողամասերի սահմանները կայուն քաղաքային տարր լինելու միտում ունեն, սովետական ռեժիմի կողմից հողերի յուրացումը թույլ տվեց ամբողջովին վերակառուցում կապմակերպել: Ավելի վաղ գոյություն ունեցած հողակտորների հյուսվածքները հիմնականում վերացան:

the city's built morphological frame was "recast" by partial modifications, substitutions and, in some cases, even eliminations: most of the churches, mosques, and public structures throughout the city were demolished. A handful of special-purpose buildings were enclosed within the regular blocks, effectively maintaining the regularity of the grid. With the newfound technical and financial possibilities, the previously insurmountable natural boundaries and constraints were no longer an issue, propelling an unprecedented city expansion.

Just a decade later, a new plan to accommodate the growing population was produced – for 300'000 and then 500'000 inhabitants. Seeking to transform the "provincial town" into the "capital of Socialist Armenia", the new ruling system spared no tools. The wide spectrum of artistic communication was put into action to impart a sense of place: literature, painting, music, cinema. They were telling far more eloquent stories about the city and city life than the reality would ever be, ultimately shaping the collective memory and the vision for a "Panarmenian" capital that would be precious to all Armenians worldwide – whether they had seen it or not.

*"At the beginning of the nineteenth century, Yerevan had 11'500 inhabitants. Miserable, monotonous, and dull was the life of the city. For three centuries, it was under Persian rule, and then, through to the early twentieth century, it was another backward city on the periphery of the Imperial Russia.*

*Yerevan, 1920.*

*Nearly 30'000 inhabitants. Is it a lot? Our Hrazdan stadium could accommodate two cities that big, while some 15'000 seats would still remain empty."*

This excerpt from a short film by Alexander Qajvoryan (1986) telling the story of Yerevan, is a blatant disregard for the history of a city that once *was*, as though it were incompatible with the ideology that now *is*, revering the Soviet reality, neglecting the immediate past *"wherein only ashes of ruins could be found with nothing more left to be destroyed"*.

Unlike the European settlements – where land boundaries tend to act as a consistent urban element, the Soviet nationalization process allowed to completely redraw all boundary lines. Most of the patterns shaped by the preceding evolution of the urban fabric were erased.

Throughout the phase of expansion, the classification of the streets and their positioning was clarified. The area that would house public activities necessitated a new network of strategically relevant streets – linking settlements to the center and to each other.

Ընդլայնման փուլում ակնհայտ դարձավ փողոցների և դրանց դիրքավորման տարբերությունը: Հասարակական գործունեության կենտրոնացման նոր ձևավորված տարածքը ենթադրում էր ռազմավարական նշանակության ձանապարհների նոր ցանցի մշակում, բնակատեղերը՝ կենտրոնին, ինչպես նաև մի բնակատեղը մյուսին միացնող:

Պատկեր 6-ում ներկայացված են փողոցների տեսակները՝ ըստ հիերարխիայի և միմյանց նկատմամբ դիրքի:

Քանի որ վերլուծության ենթարկված ժամանակաշրջանը մի քանի տասնամյակ հեռու է համախմբման փուլից, ռազմավարական շոշափելի և վարկերակային փողոցները դժվար է վերծանել: Բնակատեղերը մեկը-մյուսին միացնող ձանապարհները, ինչպես նաև զբաղեցրած տարածքները կենտրոնի հետ միացնող վարկերակային փողոցները ներկառուցվեցին բարդ հյուսվածքում: Տեղական ձանապարհների տեսակների տեղաբանական կապերի կազմակերպումը կարելի է բնութագրել որպես տարբեր համակարգերի (մայրուղիներ, անցումային հանգույցներ, վերջնական հանգույցներ, փակուղիներ) համադրում: Մայրուղուն ավելի սերտորեն կապված ձանապարհները ներկայացված են դեղին գույնով: Միջանցքային օղակները ներկայացված են փիրուզագույնով: Միայն մեկ արտաքին միացում ունեցող ուղիները (փակուղիներ), ամենայն հավանականությամբ՝ ծայրի շուրջ առանձին խմբավորված տներով, ցուցադրված են մոխրագույնով: Ավելի մանրամասն ուսումնասիրության համար համակարգը կարելի է բաժանել ենթահամակարգերի:

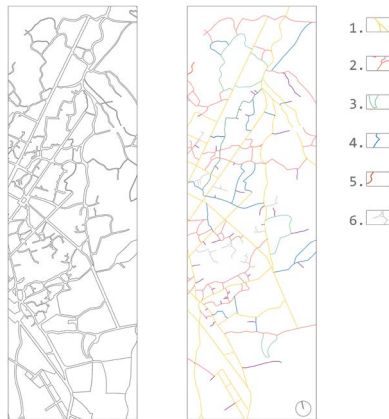
## **Եվրակացություն**

Անկախ վերլուծված ժամանակաշրջանի քաղաքային պատմագրական քարտեզագրական տվյալներից և քաղաքի էվոլյուցիայի մասին փաստերի բացակայությունից, ուսումնասիրությունը կանոնակարգված ձևով վերականգնեց Երևանի քաղաքային կառուցվածքի ձևավորումը և աճի գործընթացը՝ քաղաքի տեղագրական և սակավաթիվ պատմական քարտեզների համադրությամբ: Ուղղությունների, կտրվածքների, ձևավորման գործընթացների տարբերությունը բացատրում է տարածքային կառուցվածքի տարածական բաղադրությունը: Այնուամենայնիվ, հատակագծի բաժանումը համասեռ հատվածների թույլ է տալիս մեկնաբանել տարածքի ձևավորման թվացյալ բարդությունը:

Վերը նշված մոտեցման կիրառմամբ կարելի է եվրակացնել՝

- ձևավորող գործընթացների վերլուծությունը ցույց է տալիս լեռնագիտական (օրոգրաֆիկ) պայմանների տարբերակիչ բնութագրերի արտացոլումը սկզբնական կառուցվածքում, որը հակառակ դեպքում կարող է դիտվել որպես անկարգ կամ անտրամաբանական.
- այն բացատրում է ուղղանկյուն ցանցի մի քանի տարբեր ուղ-

Figure 6 illustrates the types of streets per their hierarchy and in relation to each other.



Պատկեր 6. Ուսումնասիրվող տարածքի քարտեզ: Ուղիների կառուցվածքի վերլուծություն (20-րդ դարի սկիզբ):

1. Մայրուղիների մագիստրալներ,
  2. մայրուղիների ենթահամակարգ,
  3. շրջուղիներ,
  4. շրջուղիների ենթահամակարգ,
  5. փակուղիներ Cul-de-sacs,
  6. ձյուղավորված ենթահամակարգ
- [Աննա Ակտարյան]:

Figure 6. Map of case study area. A route structure analysis (beginning of 20th century.)

1. Thoroughfares,
2. Sub-system of thoroughfares,
3. Through loops,
4. Sub-system of through loops,
5. Cul-de-sacs,
6. Sub-system of trees.

[Anna Aktaryan]

Given the gap of several decades between the analyzed period and the consolidation stage, deciphering the strategic tangential and arterial routes becomes complicated. The inter-settlement routes, as well as the arterial routes leading to the centers, were merged into the intricate urban fabric. In terms of topological connections between local routes, their arrangement can be described as a combination of different systems (thoroughfares, through loops, end loops, cul-de-sacs). Thoroughfare routes showing higher degree of connectivity are presented in yellow. Through loops are shown in turquoise. Routes with only one external connection (cul-de-sacs) – most likely with detached houses grouped at the other end – are colored in grey. For a more detailed examination, the system can further be broken down into sub-systems.

ղություններ՝ պայմանավորելով դրանք հաստատված բնական պարզունակ փողոցներով: Հետապնդությունը ձերբապատվում է այն սխալ մեկնաբանությունից, որով քաղաքը նկարագրվում էր որպես նոր կազմված ուղղահայաց ցանցի ինտեգրման գործընթացների արդյունք, և ցույց է տալիս դրա վարձացումը որպես փոխակերպում: Կառուցվածքը չնայած փոխակերպված, բայց դեռ պահպանում է վաղ ժամանակաշրջաններից մնացած ձևավորող կառուցվածքներն ու ձևերը:

- ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս Երևանի ձևավորման տրամաբանության ընդհանրությունը նրանից հեռու գտնվող այլ քաղաքների ձևավորման հետ: Ելնելով այն տեսությունից, որ որոշ տեղագրական պայմաններում մշակված քաղաքների կառուցվածքային մոդելները կիսում են վարձացման ընդհանուր տրամաբանություն, Երևանի մասին տեղեկատվության բացակայությունը հնարավոր կլինի փոխհատուցել անալոգային դեպքերի ուսումնասիրությամբ և, հետևաբար, վերականգնել ներքին ճանապարհների և տարածքների ծագման հաջորդականությունը, վարձացման գործընթացը քայլ առ քայլ:
- հետապնդությունը ցույց է տալիս կուսականորեն պահպանված ամբողջական քաղաքային օրինաչափությունների մի քանի օրինակ և թույլ է տալիս դրանց տեսողական տիպականացումը:

Հատկանշական է, որ այն ֆունդամենտալ հիմքը, որն ուրբանիկացիայի գործընթացներում ենթարկվել է վերափոխումների, որոշ տեղերում կարող է ինտեգրվել մեր օրերի Երևանի քաղաքային ձևին: Այս հայտնագործությունը կարող է տեղական իշխանությունների համար խթան դառնալ քաղաքաշինական ծրագրերի իրականացման համար՝ փորձելով պահպանել այսօրվա քաղաքում դեռևս մնացած մի քանի ագրեգատները:

*Այս հոդվածի պատրաստումը հնարավոր չէր լինի առանց Գյուլբենկյան հիմնադրամի աջակցության:*

## Conclusions

With the limited data available for the period in question (cartographic sources, documents tracking the urban evolution), this study schematically reconstructed the stages that informed the evolution of the urban form of Yerevan by overlaying historic maps with the topography. Considerations for orientation, land partition (patterns), natural conditions, all contributed to the spatially complex urban structure. Fragmenting the layout into relatively homogeneous sections helps to interpret the visually complex process of its formation.

In this way, the outcomes of the afore-mentioned manipulations are as follows:

- As demonstrated by the analysis of the formative processes, distinctive characteristics of the orographic conditions are clearly exhibited in the original structure that could otherwise seem order-less or without rationale.
- The variety of orientations in the orthogonal grid is explained in relation to the naturally emerged routes. The analysis renounces the misconception treating the current urban grid as a product of intentional integration, whereby an orthogonal grid was imposed onto a featureless fabric. Instead, it demonstrates the process of its formation as evolutionary, which still preserves the structures and the patterns from the earlier periods.
- The study reveals commonalities in the formative logic uncovered studying Yerevan and other distant cities. In line with the theory explaining the comparable rationale for cities developing in certain topographical conditions, the lack of data for Yerevan can be compensated by examining analogous cases, so as to more accurately recreate the stages of the origination of the routes and their sequence.
- The study indicates instances of urban patterns that have survived allowing for their visual typification.

And finally, it is worth noting that the underlying base, though transformed in the process of urbanization, still carries traces that can be integrated into the urban fabric of present-day Yerevan. This finding may serve as a motivation for the local decision-makers enforcing urban planning policies, to strongly consider the preservation of the few survived aggregates.

*This article would not have been possible without the support of the Calouste Gulbenkian Foundation.*



## Հղումներ

- Akopyan, T. Kh. E. Kettenhofen, G. A. Bournoutian and R.H. Hewsens. 2012. "Erevan" Encyclopædia Iranica Vol. VIII, Fasc. 5, pp. 542-551 (Հակոբյան Թ., Կետտենհոֆեն,Բուռնուտյան և Հյուսեն, «Երեվան», 2012, Էնցիկլոպեդիա Իրանիկա, հատոր 8, էջ 542-551):
- Barreiros Proenca, S. 2014. "A diversidade da rua na cidade de Lisboa: Morfologia e Morfogenese" PhD dissertation, Faculdade de Arquitectura, Universidade de Lisboa (Բարեյրոս Պրոենկա, 2014. «Լիսաբոն քաղաքի փողոցների բազմազանությունը. մորֆոլոգիան և մորֆոգենեզը», դոկտորական ատենախոսություն, Լիսաբոնի համալսարանի ճարտարապետության ֆակուլտետ):
- Caniggia, G., G.L. Maffei. 2017 "Interpreting basic buildings" Altralinea, Italy (Կանիջա Զ., Մաֆֆեյ Զ., «Հիմնական շինությունների ինտերպրիտացիան», Ալթրալինեա Իտալիա, 2017):
- Hakobyan, T. 1971 "History of Yerevan (1500-1800)" Yerevan University, Yerevan, retrieved 28.06.2019 from (Հակոբյան Թ., «Երևանի պատմությունը, 1500-1800թթ.», Երևանի համալսարանի հրատարակչություն, 1971):
- Harutyunyan V., 1992 "The History of Armenian Architecture" Luys, Armenia (Հարությունյան Վ., «Հայկական ճարտարապետության պատմություն», «Լույս», Հայաստան, 1992թ.):
- Interview with Tonoyan S. June 2019 Architect, Historian from National Academy of Sciences of RA; Yerevan (հարցազրույց ՀՀ ԳԱ պատմաբան Ս.Տոնյանի հետ, «Ճարտարապետ», 2019թ.):
- "Iriyan" (1811). Brown Olio. Brown Digital Repository. Brown University Library from Chardin, J. 1902 "Journal de voyage en Perse et aux Indes Orientales par la mer Noire et par la Colchide" Martirosiants Publishing House, Tiflis, 301 pp. ( «Իրիվան» (1811), Բրաուն Օլիո: Բրաուն թվային շտեմարան: Բրաունի համալսարանի գրադարան , «Journal de voyage en Perse et aux Indes Orientales par la mer Noire et par la Colchide», Մարտիրոսյանցի հրատարակչատուն, Թիֆլիս, 1902թ., էջ. 301):
- Kropf, K. S. 1993 "An inquiry into the definition of built form in urban morphology" unpublished PhD dissertation, University of Birmingham, United Kingdom (Կրոպֆ Կ.Ս., «Կառուցված ձևի սահմանման հետազոտությունը քաղաքային մորֆոլոգիայում», 1993թ., չհրապարակված PHD թեզ, Բիրմինգհամի համալսարան):
- Kropf, K.S. 2018 "The handbook of Urban Morphology" John Wiley & Sons Inc, United States (Կրոպֆ Կ.Ս., «Քաղաքային մորֆոլոգիայի ձեռնարկ», 2018թ., John Wiley & Sons Inc., ԱՄՆ):
- Kurtikyan, St. 1960 "Yerevan" State Scientific Technical publishing house, 2<sup>nd</sup> ed. Yerevan 208-212 (Կուրտիկյան Ստ.,«Երևան», պետական Գիտատեխնիկական հրատարակչություն, 2-րդ հրատարակություն, Երևան, 1960թ.):
- Short movie "Yerevan" 1986 Director Qajvoryan A., Yerevan studio, retrieved 01.26.2016 from (կարճամետրաժ ֆիլմ «Երևան», ռեժ. Ա.Քաջվորյան, «Երևան» ստուդիա, 1986թ.):
- Tamanyan A. 1924 "Report on Yerevan City Planning", first published in Khorhrdayin Hayastan (Soviet Armenia) newspaper 04.11.1924 issue, Ed. by Vardan Azatyan (2015) "In between of Public Sector and Society", (utopiana.am and Hovhannissian Institute, Armenia), pp. 111-119, Retrieved from (Թամանյան Ա., «Զեկուցում Երևանի հատակագծման մասին». առաջին անգամ հրապարակվել է «Խորհրդային Հայաստան» (Սովետական Հայաստան) թերթում, 04.11.1924թ., ապա Էդ. Ազատյանի խմբագրմամբ, «Հանրային սեկտորի և հանրության արանքում, utopiana.am և Հովհաննիսյան ինստիտուտ, Հայաստան, 2015թ.,էջ 111-119, օգտագործված է 27.06.2019-ին առցանց տարբերակը, հղումը վերևում):
- Tonoyan S., 2020 "Courtyards of Yerevan. At the i(Տոնյան Ս., «Երևանի բակերը. պատմության և արդիականացման խաչմերուկում», 2020թ., Urbanista.am, օգտագործված է 07.26.2021-ին առցանց տարբերակը, հղումը վերևում):

## References

- Akopyan, T. Kh. E. Kettenhofen, G. A. Bournoutian and R.H. Hewsen. 2012. "Erevan" *Encyclopædia Iranica* Vol. VIII, Fasc. 5, pp. 542-551
- Barreiros Proenca, S. 2014. "A diversidade da rua na cidade de lisboa: Morfologia e Morfogenese" PhD dissertation, Faculdade de Arquitectura, Universidade de Lisboa
- Caniggia, G., G.L. Maffei. 2017 "Interpreting basic buildings" Altralinea, Italy
- Hakobyan, T. 1971 "History of Yerevan (1500-1800)" Yerevan University, Yerevan, retrieved 28.06.2019 from.
- Harutyunyan V., 1992 "The History of Armenian Architecture" Luys, Armenia
- Interview with Tonoyan S. June 2019 Architect, Historian from National Academy of Sciences of RA; Yerevan
- "Irvan" (1811). Brown Olio. Brown Digital Repository. Brown University Library from Chardin, J. 1902 "Journal de voyage en Perse et aux Indes Orientales par la mer Noire et par la Colchide" Martirosiants Publishing House, Tiflis, 301 pp.
- Kropf, K. S. 1993 "An inquiry into the definition of built form in urban morphology" unpublished PhD dissertation, University of Birmingham, United Kingdom
- Kropf, K.S. 2018 "The handbook of Urban Morphology" John Wiley & Sons Inc, United States
- Kurtikyan, St. 1960 "Yerevan" State Scientific Technical publishing house, 2<sup>nd</sup> ed. Yerevan 208-25
- Short movie "Yerevan" 1986 Director Qajvoryan A., Yerevan studio, retrieved 01.26.2016 from.
- Tamanyan A. 1924 "Report on Yerevan City Planning", first published in Khorhrdayin Hayastan (Soviet Armenia) newspaper 04.11.1924 issue, Ed. by Vardan Azatyan (2015) "In between of Public Sector and Society", (utopiana.am and Hovhannissian Institute, Armenia), pp. 111-119, Retrieved 27.06.2019 from
- Tonoyan S., 2020 "Courtyards of Yerevan. At the intersection of history and modernization" Urbanista.am, retrieved 07.26.2021

# **Ավտոկայանատեղը, հանրային տրանսպորտը և անձնական պատասխանատվությունը**

**Հայկ Զալիբեկյան**

Ճարտարապետ,  
tl bureau ճարտարապետական բյուրոյի հիմնադիր

Եթե թատրոնը սկսվում է զգեստապահարանից, ապա քաղաքի մասին կարելի է ասել, որ այն շատ հաճախ սկսվում է ավտոկայանատեղից. ավելի ճիշտ՝ ավտոկայանատեղերի առկայությունից կամ բացակայությունից: Իսկ եթե ավելի ճիշտ՝ կայանատեղային տարածքների կազմակերպումից:

Երկրորդ աշխարհամարտի ավարտից հետո վարգաճած քաղաքները ավտոմեքենաների թվի աճին զուգընթաց սկսեցին բախվել ավտոկայանատեղերի խնդրին: Ու թեև կայանատեղերի կառավարման առաջին փորձերը Միացյալ Նահանգներում ներդրվել էին դեռ պատերազմից առաջ (վճարովի կայանատեղեր, մեխանիկացված բազմափարկ կայանատեղեր և այլն), արևմտյան աշխարհում ընդհանրապես դրանց խնդիրը լայն տարածում գտավ անցյալ դարի 70-80-ական թվականներին: Բոլոր քաղաքները՝ հաշվի առնելով ավտոմեքենաների աճող թվերը, սկսեցին կառուցել նոր ճանապարհներ և ընդլայնել գոյություն ունեցողները: Բայց նրանք մի ինչ-որ պահի բախվեցին կայանատեղերի սակավության խնդրին: Ի վերջո, քաղաքներն աստիճանաբար եկան այն գաղափարին, որ անհնար է անվերջ բավարարել ճանապարհների և, հետևաբար նաև, ավտոկայանատեղերի աճող պահանջը, ուստի մեքենայակենտրոն քաղաքներից շրջադարձ կատարեցին դեպի մարդակենտրոն քաղաքները: Դա ենթադրում է ավտոմեքենաների թվի սահմանափակում արհեստական մեթոդներով՝ ճանապարհների և ավտոկայանատեղերի կրճատում և այլն:

Աշխարհում չկա մի քաղաք, որում բավարարվի գիշերը՝ տան մոտակայքում, իսկ ցերեկն աշխատավայրի մոտ կայանելու՝ ավտոմոբիլիստների անընդհատ աճող պահանջը: Բավաթիվ քաղաքների փորձը ցույց է տալիս, որ անհնար է բավարարել անընդհատ աճող այս պահանջարկը. այն կարող է միայն վերահսկվել և/կամ սահմանափակվել:

# **Parking, Public Transport and Personal Responsibility**

**Hayk Zalibekyan**

Architect,

Founder of tl bureau Architectural Bureau

There is a famous Russian saying: “theatre starts from a hanger”. In the same vein, city starts from a parking – at least some of the times. More precisely, the lack of said parking. And even more precisely, the arrangement of every and any parking.

Following the end of World War II, the growing number of cars faced developed cities with issues associated with parking. Even though the first attempts at parking management were introduced in the United States prior to the war (paid parking, automated multilevel parking, etc.), it was not until the 70s, 80s that the issue became widely recognized in all of the Western world. To accommodate the increasing number of vehicles, all cities began to add new roads and widen the existing ones. However, after a certain point the issue became the availability of parking spaces. Eventually, city authorities came to realize that satisfying the growing demand for roads and consequently parking spaces was an endless and impossible endeavor and made a turn from car-centric cities into people-centric cities. This implied curbing the number of cars through contrived measures such as cutting down on the number of roads and parking spaces.

Make no mistake, no city has been able to provide the ever-increasing number of drivers with a spot in the vicinity of their homes by night, and one near their workplaces by day. Drawing from the experiences of many cities, this bloating demand is impossible to be met, it can only be controlled and/or restricted.

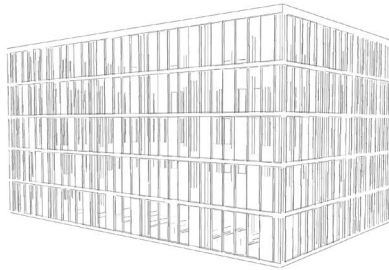
In fact, why is it “impossible?”, one might ask. Let us explore this with a small example.

Think of an ordinary office building in a city. Not too big, on a single floor, covering just 800 square meters. By today’s standards, such an area can comfortably

Իրականում, ինչո՞ւ է դա անհնար: Եկեք քննարկենք մի փոքրիկ օրինակի միջոցով:

Պատկերացնենք ամենատվորական գրասենյակային շենք քաղաքում: Ոչ շատ մեծ շինություն, մեկ հարկի հատակագծով, ընդամենը 800 քմ մակերեսով: Ժամանակակից չափանիշներով, նման մակերեսի վրա կարելի է տեղակայել առավելագույնը 84 աշխատատեղ:

Պատկերացնենք, որ տվյալ շենքը բացկացած է 5 հարկից, և հարկերի գումարային մակերեսը կազմում է 4.000 քմ, որտեղ կարող է աշխատել առավելագույնը 420 հոգի (տե՛ս Պատկեր 1):



Պատկեր 1. Գրասենյակային շենք՝ 5 հարկի բարձրությամբ և 4.000 քմ մակերեսով [tl bureau]:

Figure 1. Office building of 5 floors high, with an area of 4,000 square meters [tl bureau].

*Չնայած Հայաստանում գրանցված մեքենաների քանակը գաղտնի տեղեկություն է, անուղղակի տվյալները (օրինակ՝ կնքված ԱՊՊԱ պայմանագրերի քանակը) ցույց են տալիս, որ Երևանում գրանցված է շուրջ 200'000 մեքենա: Այսինքն, կարող են ելրակացնել, որ Երևանում ավտոմոբիլիզացումը հասել է մոտ 200 մեքենայի՝ 1.000 բնակչի հաշվարկով: Փաստացի, քաղաքային բնակչության յուրաքանչյուր հինգերորդ մարդն ունի ավտոմեքենա՝ ներառյալ երեխաներն ու տարեցները:*

Շատ հավանական է, որ մեր գրասենյակային շենքի 420 աշխատակիցներին մոտ մեկ-երրորդն է աշխատանքի գալիս մեքենայով: Ընդամենը մեկ-երրորդը: Սա նշանակում է, որ մեր աշխատակիցների հարմարավետության համար դիտարկվող գրասենյակային շենքից ոչ հեռու անհրաժեշտ կլինի ավտոմեքենայի համար նախատեսված 140 կայանատեղ:

Դիտարկենք տվյալ ավտոմեքենաները կայանելու չորս տարբերակ.

- Շենքին հարակից փողոցում, մայթեզրին կուգահեռ. տվյալ դեպքում անհրաժեշտ կլինի 770 մետր երկարությամբ տարածություն

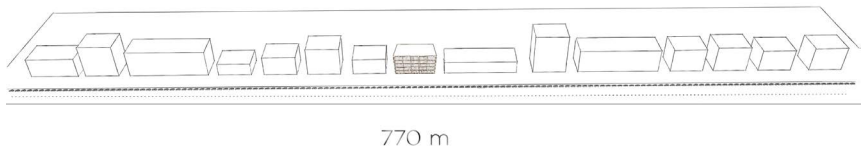
accommodate no more than 84 workplaces. Now, let us mentally increase the number of its floors to five, wherein the total area of the floors amounts to 4'000 square meters and can accommodate up to 420 workplaces (Figure 1).

*Even though the number of cars registered in Armenia is confidential, some indirect data (such as the number of CMTPLI insurance contracts) indicate that some 200'000 cars are registered in Yerevan. This means that Yerevan has now reached a motorization rate of 200 cars per 1'000 inhabitants, that is to say every fifth person in the capital owns a car (including children and the elderly).*

It is entirely possible that just around one-third of the 420 employees in our imaginary office building drive to work. Just one-third. This comes to mean that not far from said building, for the convenience of our imaginary employees, we would require 140 parking spaces.

Now, consider four options of parking these cars.

- Along a street abutting the building, parallel to the curb: this type of parking would require a strip of area 770 meters long to meet the demand of parking spaces for just this one office building (140m x 5.5m, see Figure 2).



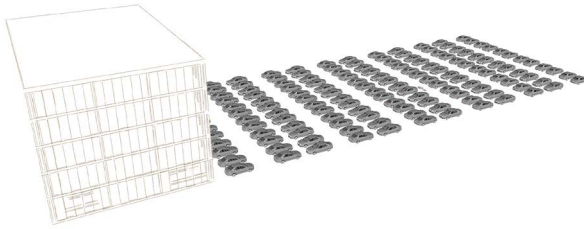
Պատկեր 2. 140 մեքենաների կայանումը մայթեզրին փուլահեռ [tl bureau]

Figure 2. Parking of 140 cars parallel to the curb [tl bureau].

- Surface parking lot, in rear of the building, which would cover an area almost equal to one football field (40m x 90m, see Figure 3).
- Separate building for parking: If we were to try to fit the parking garage into a building the same area as our office building, ensuring 140 parking spots would necessitate a six-storey building with an area of about 4500 square meters. That is to say, the “trailer” structure auxiliary to our office building would be much taller than the “main” building itself (see Figure 4).

միայն այս գրասենյակային շենքի աշխատակիցների կայանելու պահանջարկը բավարարելու համար (140մ x 5,5մ. տես Պատկեր 2):

Շենքի հետևում գտնվող մակերեսային կայանատեղ, ինչի համար անհրաժեշտ կլինի գրեթե մեկ ֆուտբոլային դաշտին համարժեք տարածք (40մ x 90մ. տես Պատկեր 3):



Պատկեր 3. 140 մեքենաների մակերեսային կայանատեղում [tl bureau]:

Figure 3. Surface parking lot for 140 cars [tl bureau].

- Առանձին շինություն՝ կայանելու համար. եթե փորձենք մեր գրասենյակային շենքին հավասար մակերեսով շինության մեջ տեղավորել ավտոկայանատեղը, ապա 140 մեքենայատեղ ապահովելու համար անհրաժեշտ կլինի կառուցել 6 հարկ բարձրությամբ և մոտ 4'500 քմ մակերեսով շենք: Այսինքն, գրասենյակային շենքի «կցորդ» օժանդակ շենքը ավելի բարձր կլինի, քան «հիմնական» շենքը (տես Պատկեր 4):

Թե ինչպիսի տեսք կունենան մեր քաղաքները նման ճանապարհ ընտրելու դեպքում, կարելի է տեսնել ներքևում բերված նկարում. յուրաքանչյուր շենք կունենա իր կցորդ-կայանատեղը (տես Պատկեր 5):

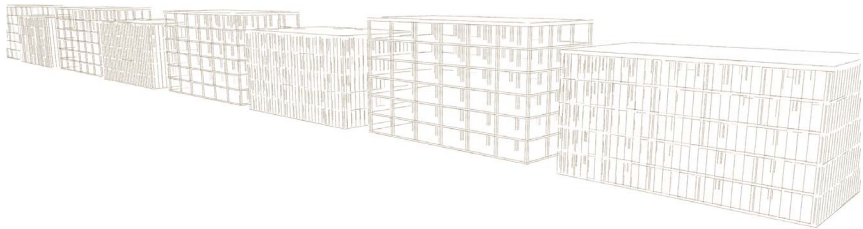
- Ստորգետնյա կայանատեղ. գործնականում անիրականանալի տարբերակ էրևանում, քանի որ ստորգետնյա շինարարության ծախսերը մեծ են: Եվ հաշվի առնելով Երևանում կայանելու արժեքը (տարեկան մոտ 25 ԱՄՆ դոլար), ոչ մի ներդրող չի համաձայնի նման ծավալուն ծախսերի հանուն չնչին շահույթի: Երևանում բնակարանային «տուփի» մեկ քառակուսի մետրի կառուցման արժեքը մոտ 180-190 ԱՄՆ դոլար է, ստորգետնյա կառույցի շինարարության արժեքը շատ ավելի բարձր է (տես Պատկեր 6):



Պատկեր 4. 140 մեքենաների կայանումը առանձին շինության մեջ [tl bureau]:

Figure 4. Parking 140 cars in a separate building [tl bureau].

Just what our cities would look like in this scenario can be seen in the image below – with every building carrying its own trailer-garage (Figure 5).

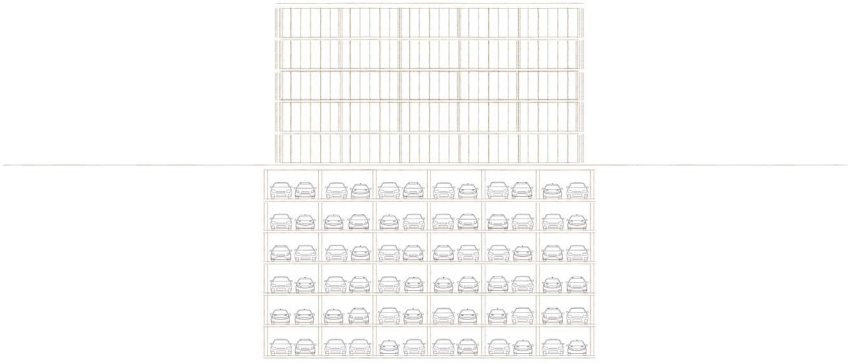


Պատկեր 5. Յուրաքանչյուր շենք կունենա իր կցորդ-կայանատեղը [tl bureau]:

Figure 5. Every building will feature its own trailer-garage [tl bureau].

- Underground parking: this option is unrealistic in case with Yerevan – when considering the excessive costs associated with underground construction and comparing it against the parking charges (around \$25 per year) it becomes highly unlikely that any investor would take on the costs with profit margins being so low. The cost of building one





Պատկեր 6 . 140 մեքենաների ստորգետնյա կայանումը [tl bureau]:

Figure 6. Underground parking of 140 cars [tl bureau].

Իսկ թե «ինչու է անհնար բավարարել կայանատեղերի անվերջանալի պահանջարկը» ֆիզիկական տեսանկյունից, պետք է խոսենք այս հարցի մյուս կողմերի մասին:

Անվճար կամ էժան ավտոկայանատեղերի ստեղծումը, ի թիվս այլոց, առաջացնում է ավտոմոբիլիզացիայի աճ\*, ինչը ապագայում հրահրում է նոր ճանապարհների կառուցում կամ եղածների ընդլայնում ի հաշիվ մայրթերի և հանրային տարածքների: Թե ինչի է դա հանգեցնում, հստակ կարելի է տեսնել ստորև բերված նկարում, որում պատկերված է ամերիկյան Դետրոյթը (տես Պատկեր 7):

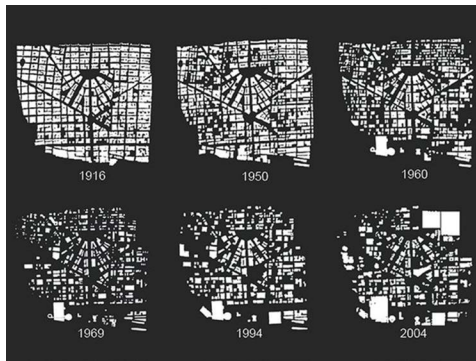
Երկար ժամանակ լինելով Միացյալ Նահանգների ավտոմոբիլային մայրաքաղաքը, Դետրոյթը խթանում էր ավտոմոբիլիզացիան, կառուցում նոր ճանապարհներ և կայանատեղեր: Արդյունքում խաթարվում էին քաղաքային հատվածներ-հետիոտն կապերը, պակասում հանրային տարածքները, տուժում էր քաղաքային հյուսվածքի կապը: 2000-ականների սկզբին քաղաքն ավելի նման էր մեծ ավտոկայանատեղի, որում տեղ-տեղ միայն հապիվ նշմարվում էին գրասենյակային շենքերը: 2008 թվականի տնտեսական ճգնաժամը հանգեցրեց ավտոմոբիլային բիվնեսի սևանկացմանը և փլուզմանը, ինչի արդյունքում սկսվեց քաղաքային բնակչության արտահոսքը, քանի որ կայուն տնտեսական բաղադրիչի բացակայության պայմաններում բնակչությունը նախընտրում է կյանքի ավելի հարմարավետ պայմաններ: Այժմ Դետրոյթի իշխանությունները փորձում են շտկել անցյալի սխալները լքված ավտոկայանատեղերի և դատարկ մայրուղիների տեղում կառուցելով նոր

Ընդհանրապես, ունենք արդյոք կայանատեղերի կարիք, և որքան պետք է արժենան դրանք:

square meter of a dwelling "box" in Yerevan is around \$180-190, a similar underground structure would cost an order of magnitude higher (see Figure 6).

As to "why the endless demand for parking is impossible to meet" in physical terms, we have to look at other angles of the issue.

The practice of creating free or low-cost parking spaces is one of the major causes driving the rate of motorization\*, which in turn leads to the need for building new roads or widening the existing ones at the expense of the sidewalks and public spaces. The consequences of such actions are demonstrated in the image below depicting Detroit city (see Figure 7).



Պատկեր 7 - Ամերիկյան Դետրոյթ քաղաքի հատակագիծը տարբեր թվականների  
[լուսանկարը Manning et al., 2015]:

Figure 7. Detroit city throughout the years (Manning et al., 2015)

Long recognized as the automobile capital of the United States, Detroit boosted motorization, accompanied by the construction of new roads and parking spaces. The result was the disconnect between pedestrian walkways and urban places, shrinking public spaces, and a fragmented urban fabric. By the early 2000's, the city resembled more an enormous parking lot with sporadically visible office buildings that were barely even there. The 2008 global financial crisis crashed the automobile industry forcing outmigration of the urban population – partly attributable to the tendency of seeking more comfortable living environments when the stable economic component is lacking. At present, the municipal authorities of Detroit are struggling to fix the consequences of decades of bad decisions – by building new lots (Figure 8).

Իհարկե, ոչ մի քաղաք չի կարող գոյատևել առանց ավտոկայանատեղերի, բայց դրանց արժեքն ու քանակը բնակչության ավտոմոբիլիզացումը կարգավորելու ամենակարևոր գործոններն են: Քաղաքային տարածքում մեքենաները կբաղեցնում են անհամեմատ ավելի մեծ տարածություն, քան մարդիկ, և եթե չի վերահսկվում մեքենաների թվաքանակի աճը, քաղաքները շատ արագ բախվում են խնդիրների բնապահպանական (արտանետվող գազեր, գերտաքացված օդ), տնտեսական (տնտեսությունը տուժում է անընդհատ գերծանրաբեռնված և խցանված ճանապարհների պատճառով), բժշկական (վատ օդ և վատ միկրոկլիմա քաղաքում, հետևաբար բնակչության շրջանում հիվանդություններ) ... Խնդիրներ, որոնց լուծումն ավելի շատ գումար է պահանջում, քան տրանսպորտային ճիշտ քաղաքականության որդեգրումը:

Ավտոկանգառի գինը հաշվարկելուց առաջ հարկավոր է հասկանալ մի պարզ բան. քաղաքում ապատ կամ անվճար հողատարածքներ չկան: Քաղաքային փողոցների մայթերին անվճար կամ շատ էժան կայանատեղեր հանդիպելիս պետք է հասկանալ, որ դրանք քաղաքի սեփականությունն են, և դրանց կառուցապատման, սպասարկման համար քաղաքային բյուջեից ծախսվում են որոշակի գումարներ, և այդ գումարը փաստացի վճարում են բոլոր հարկատուները անկախ նրանից, ունեն նրանք մեքենա, թե՛ ոչ: Ցավոք, Հայաստանում նման հաշվարկներ չեն իրականացվում, բայց ԱՄՆ-ում, օրինակ, հաշվարկել են, որ 2,5մ x5,5մ չափսերով յուրաքանչյուր ավտոկայանատեղի կառուցումը քաղաքային փողոցներում արժե մոտ 4.000 ԱՄՆ դոլար: Այս գումարի մեջ չի մտնում հողի արժեքը և կայանատեղի սպասարկումը, որը իհարկե, տատանվում է կախված գտնվելու վայրից:

Ինչպես նշվեց վերևում, Երևանում կայանելու գինն անարդարացիորեն ցածր է. տարեկան ընդամենը մոտ 25 ԱՄՆ դոլար: Փորձե՛ք վարձակալել 15 քմ հողատարածք քաղաքի կենտրոնում այդ գնով: Գրե՛թե անլուծելի հարց է:

Այսպիսով, որքան պետք է արժենա կայանատեղը:

Եթե կարճ, ապա պարզապես այնքան (թանկ) պետք է լինի, որ փողոցում միշտ լինեն ապատ կայանատեղեր: Որպեսզի յուրաքանչյուր մարդ անձնական մեքենայով քաղաք մեկնելիս համոզված լինի, որ կգտնի ապատ կայանատեղ քաղաքի ցանկացած հատվածում:

Սա կարևոր է մի քանի պատճառներով: Եվրոպական և ամերիկյան քաղաքներում արված բազմաթիվ ուսումնասիրություններ ցույց են տալիս, որ վարորդները հաճախ առնվազն 20 րոպե են ծախսում ապատ կայանատեղ գտնելու համար:

**Քաղաքային պլանավորողներն ասում են  
ցանկացած պահի կայանատեղերի  
15%-ը պետք է ապատ լինի:**



All in all, do we actually need parking spaces and at what cost?

Needless to say, no city can do without any parking whatsoever, yet their cost and quantity are the two most important means of regulating the rate of motorization. A disproportionately bigger portion of urban areas are taken up by cars than by people, and if left unregulated, the growing number of cars will quickly produce various kinds of urban issues: environmental (flue gas, higher air temperature), economic (the economy suffers losses on constantly congested roads), medical (polluted city air and microclimate causing diseases), etc.; kinds of issues that are much more expensive to solve post factum than to prevent by adopting proper transport policies.

Before calculating the cost of parking, it is essential to recognize one simple truth – there is no vacant or gratis land in a city. When coming across a free or near free on-street parking space, it should be implied that it is city property that is built and maintained out of municipal funds collected from taxpaying citizens – car owners or not. Unfortunately, no such calculations exist for Armenian roads, but if the one made for the U.S. streets is any indication – each parking stall of 2,5m x 2,5 m costs about \$4'000 to build. This number does not include the price of the land and maintenance costs, which do vary depending on the locality.

As mentioned earlier, the annual parking fee in Yerevan is unjustifiably low at just around \$25. Try to rent a plot of land as large as 15 square meters in the downtown at that price; very unlikely to happen.

**Քաղաքային պլանավորողներն ասում են՝  
ցանկացած պահի կայանատեղերի  
15%-ը պետք է ազատ լինի:**

Խորհուրդները սրբազան լիազորվածություն ունենալով, պարզապես չեն այցելում այդ սրճարանը: Այսպիսով, բիզնեսը կորցնում է եկամուտ, քաղաքը՝ նույնպես կորցնում է եկամուտ՝ չվճարված հարկերի տեսքով: Ավտոկայանատեղերի սակագնի աճի դեպքում տվյալ սրճարանին մոտ միշտ կլինեն ազատ տեղեր: Ավտոկայանատեղերի բարձր արժեքը, կայանման շարունակականության սահմանափակումը ապահովում են օրվա ընթացքում մեկ կայանատեղի մեծ շրջանառությունը, ինչն օգուտ է բոլորին: Այսինքն, մեկ տեղից օրվա ընթացքում օգտվում են բազմաթիվ օգտատերեր:

**Քաղաքային տարբեր հատվածների համար  
տարբեր սակագները, օրվա տարբեր ժամերին  
նույն ավտոկայանատեղի համար տարբեր  
սակագները, կայանման շարունակականության  
սահմանափակումը կայանատեղերի պահանջարկի  
կարգավորման կարևոր գործիքներ են:**

Գերազանցաբար համարժեք է օգտագործել հատկապես օգտագործողի տարկվում է, և երկու ամիսը մեկ սակագները վերահաշվարկվում են նույն սխեմայի համաձայն:

Ավտոկայանատեղերի մեկ ժամվա սակագինը տատանվում է 0,25-6 ԱՄՆ դոլարի սահմաններում (գանգվածային իրադարձությունների ժամանակ սակագինը կարող է հասնել ժամում մինչև 18 ԱՄՆ դոլարի): Սակագների վերադասակարգումն իրականացվում է պարբերաբար: Եթե ինչ-որ հատվածում երբեք չանվճար տեղեր չեն լինում, ապա այնտեղ սակագինը բարձրանում է (բայց ոչ ավելի, քան 0,25 դոլարով՝ ամսական մեկ անգամ): Եթե, ընդհակառակը, ոչ ոք չի կայանում, ապա սակագինը կարող է իջնել 0,25 կամ 0,5 դոլարով:

Ամերիկացի գիտնական Դոնալդ Շուպը (Shoup 2005) որն ավելի քան 40 տարի ուսումնասիրել է քաղաքային ավտոկայանատեղերը և գրել է այս թեմայի շուրջ ծավալուն ուսումնասիրություն՝ «Անվճար կայանման բարձր գինը», նշում է մի քանի պատճառ, թե ինչու պիտի կայանատեղը լինի վճարովի ամենուր:

Thus, how much should parking cost?

To put it shortly, it should be (expensive) enough so as to have vacant on-street parking stalls available at all times. This is to make sure that whenever an individual car owner drives to the city, there is no uncertainty about being able to find a parking space anywhere.

There are several reasonings behind the above statement. Study after study, drivers in European and North American cities are shown to be taking upwards of 20 minutes in search of empty parking stalls.

**Urban planners claim that at any given moment there should be a parking vacancy rate of 15%**

**Urban planners claim that at any given moment there should be a parking vacancy rate of 15%.**

from potential clients. The result is lost revenue for the café and lost revenue for the city through forgone taxes. If parking fees were raised, the café would always have empty parking stalls welcoming its customers. Higher parking fees, restricted parking duration ensure high parking turnover rates throughout the day, again, benefitting all parties. In other words, one parking stall is used by many people throughout a day.

**Varying tariffs by location, varying tariffs by time of day attached to the same parking space, restrictions to the parking duration, are all regulatory tools containing the demand for parking.**

noon to 3 PM and from 3 PM onwards. Road congestion is monitored in real-time, and the tariffs are re-calculated every two months following the same model.

The hourly rate ranges between \$0,25-6 (which may reach \$18 during mass

- Բոլորն են վճարում անվճար կայանատեղերի համար, բայց շատ քչերն են օգտվում դրանից: Ըստ Շուփի, միայն առաջին հայացքից է թվում, թե կայանատեղն անվճար է: Փաստացի, անվճար կայանատեղերի վրա ծախսվում են պետական փողեր, այսինքն, վճարում են բոլորը, քանի որ այդ կայանատեղերի կառուցման, սպասարկման (մաքրում, գծանշում և այլն) համար ծախսվում են բավական մեծ գումարներ: Արդյունքում հապարավոր մարդիկ վատնում են իրենց թանկարժեք ժամանակը՝ ավտոկայանատեղ փնտրելով: Կայանման տեղ փնտրող վարորդները գտնվում են անդադար շարժման մեջ՝ ավելացնելով իրենց «ածխածնի հետքը», - նշում է Շուփը: Այսպիսով, պարզվում է, որ որքան ցածր է կայանելու գինը, այնքան ավելի է խթանվում վարորդների ցանկությունը իրենց մեքենաներով դուրս գալու փողոց: Արդյունքում խցանումներ են առաջանում, և քաղաքի կենտրոնում կայանելը դժվարանում է:
- Անվճար կայանատեղերը վնասում են սոցիալապես անապահով խավերին և խրախուսում ավտոմոբիլացումը: Անվճար կամ շատ ժամանակավոր կայանատեղերի առկայությունը քաղաքն ավելի հարմարավետ է դարձնում ավտոմոբիլիստների համար: Նրանք, ովքեր նյութական պատճառներով չեն կարողանում մեքենա գնել, հետ են մղվում երկրորդ պլան: Բացի այդ, դժվարություններ են առաջանում սահմանափակ շարժունակություն ունեցող անձանց համար՝ տարեցներ, հաշմանդամներ, անվասայակներով տեղաշարժվողներ և այլն: Ի վերջո, նրանց ստիպողաբար մղում են դեպի ստորգետնյա անցումներ, և նրանք ավելի ու ավելի քիչ են կարողանում օգտվել հարմարավետ հասարակական տրանսպորտից:

Եվրոպական բազմաթիվ քաղաքներ սկսել են հրաժարվել նոր շենքերի կառուցման համար կայանատեղերի նվազագույն պահանջից: Նկատվում է նույնիսկ հակառակ միտումը՝ շինարարության ընթացքում ստորգետնյա կայանատեղ չկառուցել: Այս լույսի ներքո մտահոգություն է առաջացնում Երևանի քաղաքապետի վերջերս տված խոստումը՝ քաղաքի նոր կառուցվող շենքերում ստորգետնյա կայանատեղեր ունենալու պարտադիր պահանջ դնել:

Ամփոփելով՝ քաղաքներում կայանելը պետք է սահմանափակվի շարունակականությամբ (հատկապես դպրոցների, մանկապարտեզների, առևտրի կետերի մոտակայքում), պետք է լինի գոտևորում տարբեր սակագներով, պետք է նախատեսվ տարբեր սակագներ տարբեր ժամերի համար, և կայանատեղերը պետք է կրճատվեն: Բնականաբար, նման փոփոխությունները հանգեցնում են վարորդների կատաղի դիմադրությանը, բայց, ի վերջո, նման փոփոխություններից օգտվում են նաև վարորդները, քանի որ վերջնական արդյունքում նրանք միշտ կարող են գտնել ապատ կայանատեղ, թեկուզ՝ ավելի բարձր գնով: Անցումային շրջանի խնդիրները մեղմելու համար նույն Դոնալդ Շուփն առաջարկում է վճարո-

gatherings). The tariff revaluation is a regular procedure. If in a certain area the no-charge parking spaces are never available, the tariffs are readjusted up (but by no more than 25 cents and once a month). The opposite is also true – if these are always empty, then the tariff accordingly goes down by 25 or 50 cents. Donald Shoup, who has been studying urban parking for over 40 years, summarized his extensive studies in the book “The High Cost of Free Parking”, citing several arguments against free parking anywhere.

- Everyone pays for free parking spaces, while very few use them. Shoup argues that it may seem at first glance as though a parking is free. Whereas, the reality is that free parking is being paid for from public funds, which is equivalent to everyone paying – considering the significant resources that go into construction and maintenance (cleaning, surface markings, etc). The result is thousands of drivers cruising around and wasting their precious time in search of a place to park. These drivers cruising for parking – as Shoup puts it – are in constant motion, adding to their carbon footprints in the process. Paradoxically, the lower the parking costs, the more the drivers’ incentive to drive. The result is traffic congestion and difficulty finding a parking space in the downtown.
- Free parking is injurious to the socially vulnerable and drives motorization rates. The availability of free or very cheap parking makes city life more comfortable for car owners. In contrast, those who cannot afford a personal vehicle are pretty much relegated to the margins. The same is true for those with limited mobility – the elderly, people with disabilities, wheelchair users, and many others. Eventually, these groups are left with no choice but to navigate the underground passages and public transport system that gets worse by the day.

In many European cities the trend shows a shift away from the traditional requirement of the minimum parking spaces in the new builds. Moreover, it is becoming increasingly more normalized to have no underground parking spaces in new developments. That much more concerning becomes the recent promise voiced by the Mayor of Yerevan on imposing a mandatory requirement of underground parking spaces in all new developments.

To sum up, urban parking has to be restricted in terms of duration (particularly near schools, kindergartens, outlets), it has to offer tariffs varying by zones and by time of day, and the number of parking spaces needs to be reduced. Expectedly, such transformations are met with strong resistance from drivers, but ultimately, they too make use of the outcomes, such as always finding a parking space – even if at a higher monetary cost. As for the initial transition period and its attendant problems, Shoup suggests spending the funds generated from parking fees towards speedy and noticeable improvements to the surrounding area – plant trees, increase street security, widen the sidewalks, build playgrounds, the list is endless. Quick and visible improvements will win over the critics



վի ավտոկայանատեղերից հավաքված գումարը ծախսել մոտակա տարածքում արագ և նկատելի բարելավումների վրա: Տնկել ծառեր, բարելավել փողոցների անվտանգությունը, լայնացնել մայթերը, կառուցել խաղահրապարակներ և այլն: Արագ և տեսանելի բարելավումները փոփոխությունների բազմաթիվ հակառակորդներին վերածում են դրանց աջակիցների:

Եվ ամենակարևորը՝ քաղաքը պիտի հասկացնի վարորդներին, որ սեփական մեքենայի կայանումը վարորդների խնդիրն է, և ոչ ոք պարտավոր չէ քաղաքում անվճար 15 քմ տարածք հատկացնել մեքենայի կայանման համար: Անվճար կայանումը հնարավոր է միայն մասնավոր տարածքներում՝ սեփականատիրոջ որոշմամբ:

## **Բայց՝**

Նման փոփոխությունները հնարավոր չէ իրականացնել առանց զուգահեռ և շատ կարևոր աշխատանքի:

Սահմանափակելով վարորդների՝ աձնական տրանսպորտային միջոցներով տեղաշարժվելու ցանկությունը, կարևոր է, որ նրանց առաջարկվեն տեղաշարժվելու որակյալ այլընտրանքային միջոցներ: Կարևոր է, որ անդադար վարգացվի հասարակական տրանսպորտը, որպեսզի քաղաքում տեղաշարժվելու այլընտրանքային միջոցներ առաջարկվեն: Մեքենայի սեփականատերը պետք է տեսնի, որ քաղաքում հասարակական տրանսպորտով կամ այլընտրանքային տրանսպորտային միջոցներով շարժվելն ավելի շահավետ է, արագ և անվտանգ:

Գրասենյակային շենքի մասին վերևում բերված օրինակը վավեր է նաև բնակելի շենքի համար: Որքան շատ ավտոկայանատեղեր են առաջարկվում բնակիչներին իրենց տան մոտակայքում/տան տակ, այնքան բարձր է ավտոմոբիլացումը քաղաքում և այդքան հաճախակի են նրանք օգտագործում իրենց մեքենաները:

Ամերիկացի գիտնականների ուսումնասիրությունը ցույց է տվել, որ կա անմիջական կապ ստորգետնյա կամ տան մերձակայքում գտնվող կայանատեղերի քանակի և ավտոմոբիլացման մակարդակի միջև: Ինչպես նշում են հետազոտության հեղինակները, «շենքերի բնակիչները, որոնք յուրաքանչյուր բնակարանի համար առնվազն մեկ կայանատեղ ունեն, ավտոմոբիլացման ավելի քան երկու անգամ բարձր մակարդակ ունեն, քան նրանք, ովքեր չունեն նման հնարավորություններ»: Միևնույն ժամանակ, կայանատեղերի առկայությունը կամ բացակայությունը չի ազդում բնակիչների կարիերայի հեռանկարների վրա: Գիտնականները կապ չեն գտել կայանատեղերի քանակի և տների բնակիչների զբաղվածության միջև:

Միևնույն ժամանակ, ավելի շատ կայանատեղերը, ինչպես պարզել են գիտնականները, հանգեցնում են մեքենաների օգտագործման ավելացմանը և հասարակական տրանսպորտից ավելի քիչ օգտվելուն (նաև քայլելով և թեթևաշարժ տրանսպորտով երթևեկելուն): Իր հերթին, հասարակական տրանսպորտի լավ կազմակերպումը և հետիոտների ու հեծանվորդների համար ստեղծված հարմա-

by demonstrating the added value of the reformatations.

And above all, the city has to send a clear message to the drivers that parking their vehicle is nobody's problem but their own and nobody has the obligation to provide 15 square meters of land/surface for free for a car to be parked on it. Free parking is only an option in private spaces – at the discretion of the owner.

### **Nevertheless,**

such changes are impossible to occur unless it is combined with some essential actions in the background.

While restricting the drivers in their desire of moving around in their personal cars, it is fundamental to provide them with acceptable alternatives. Public transit needs constant evolution which will keep the citizenry from turning to personal car ownership and prove to them that the former is much cheaper, faster, and safer.

The case of the office building above is valid in reference to residential buildings as well. The more parking spaces are made available to the residents near/below their houses, the higher the motorization rate in the city and the more frequent their tendency of moving around in personal cars.

Another research conducted for North American cities demonstrated an inherent link between the number of underground and/or on-street parking spaces and the motorization rate. They found that in buildings with at least one parking space per apartment, residents show a car ownership level twice as high as those who do not enjoy such benefits. Simultaneously, they found no underlying causality between the availability or lack of a parking space and their career prospects, neither between the number of available parking spaces and employment rate.

At the same time, the higher number of parking spaces did lead to more frequent use of personal cars and less instances of riding public transit (including walking and light transport vehicles). In contrast, well organized public transport coupled with pedestrian- and bicycle-friendly environments do encourage citizens to make a choice against moving around in a personal car.

The share of urban population worldwide keeps growing, with estimates from the UN that by 2050 as much as 68% of the world population will be living in cities. This means denser city populations and urban sprawl, that will inevitably cause multiplied motorization rates – unless appropriate measures are taken now. The single most effective solution is an ever-evolving urban public transport system.

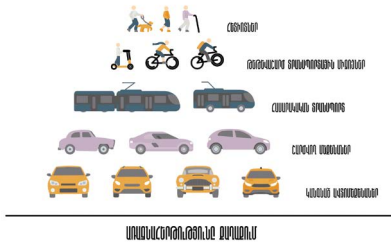
րավետ միջավայրը օգնում են մարդկանց ընտրություն կատարել ոչ մեքենայով տեղաշարժվելու օգտին:

Աշխարհում քաղաքային բնակչության մակարդակը անշեղորեն աճում է և, ՄԱԿ-ի տվյալներով, 2050 թվականին աշխարհի բնակչության 68%-ը ապրելու է քաղաքներում (United Nations 2018): Սա նշանակում է, որ քաղաքների բնակեցումը ավելի կխտանա, քաղաքները ավելի կընդլայնվեն, ինչը կհանգեցնի ավտոմոբիլացման աճի՝ եթե արդեն հիմա միջոցներ չձեռնարկվեն դրանց աճը սահմանափակելու համար: Այս խնդրի լուծման հիմնական և ամենաարդյունավետ միջոցը հասարակական տրանսպորտի զարգացումն է:

Քաղաքների, ավելի ճիշտ՝ քաղաքային կառավարման մարմինների համար կարևոր է որդեգրել քաղաքի զարգացման ռազմավարություն, որը հիմնված է վերոնշյալ պատկերի վրա (տե՛ս Պատկեր 9): Քաղաքի փողոցները պետք է հարմար լինեն առաջին հերթին հետիոտնի, ապա թեթևաշարժ տրանսպորտային միջոցներով երթևեկող (հեծանիվներ, ինքնագլորներ) մարդկանց, ապա՝ հասարակական տրանսպորտի, ապա՝ շարժվող մեքենաների, և ամենավերջում՝ կայանված մեքենաների համար: Թեթևաշարժ փոխադրամիջոցների հակառակորդները որպես փաստարկ հաճախ նշում են Երևանի ռելիեֆը: Խնդիրը լուծվում է հանրային տրանսպորտում նման փոխադրամիջոցները տեղափոխելու հարմարանք ավելացնելով: Որպես օրինակ կարելի է ուսումնասիրել Լատինական Ամերիկայի քաղաքների փորձը, որտեղ դա հաջողությամբ իրականացվել է: Անգամ հիմա, առանց համապատասխան ենթակառուցվածքների, Երևանում գործում են հեծանիվների վարձույթի երկու ընկերություններ, էլեկտրական ինքնագլորների վարձույթ, և միտումը ճիշտ կառավարելու դեպքում, նման միջոցներով տեղաշարժվողների թիվը միայն կավելանա: Ճիշտ ժամանակն է մտածելու այդ մասին ու ստեղծելու համապատասխան ենթակառուցվածքներ, քանի որ հեծանիվները, ինքնագլորները փողոցներում վթարեցնում են անհամեմատ ավելի քիչ տարածքներ, քան ավտոմեքենաները:

Փողոցների թողունակության մասին խոսելիս մասնագետները հիմնվում են ոչ թե մեկ ժամում կամ մեկ օրվա ընթացքում փողոցով անցնող մեքենաների քանակի, այլ տվյալ փողոցով անցնող մարդկանց քանակի վրա: Գոյություն ունեցող փողոցների վերապրոֆիլավորումը կարող է էականորեն բարձրացնել փողոցների թողունակությունը: Բացի այդ, որպես հավելյալ պարզև, նման փոփոխությունները թույլ են տալիս բարելավել մայրերի հարմարավետությունը և բարձրացնել ընդհանուր անվտանգությունը:

Որպես օրինակ դիտարկենք Մաշտոցի պողոտայի վերապրոֆիլավորումը, որը կատարել ենք մեր ճարտարապետական արվեստանոցում (տե՛ս Պատկեր 10):



Պատկեր 9. Առաջնահերթությունը քաղաքում [tl bureau]:

Figure 9. Priorities in a city [tl bureau].

It is critical that cities – or rather city authorities – adopt an urban development strategy that is one following the rationale outlined in the image above (see Figure 9). The streets, first and foremost, shall be designed to accommodate pedestrians, then those opting for light transport vehicles (bicycles, scooters), next comes public transit, followed by moving cars, and only in the end the parked cars. Those opposing the use of light transport vehicles on the streets of Yerevan often cite its topography as a major reason. This obstacle can be overcome by simply equipping public transit vehicles with hardware for transporting light transport vehicles. Latin American cities are a case worth looking into – that managed to successfully introduce such transportation methods. Even today – in the absence of appropriate infrastructure – there are two rental companies operating in Yerevan, leasing bicycles and electric scooters, and even more will come if managed with the correct incentives. It is high time to consider the option and build the infrastructure, since bicycles and scooters take up considerably less space than cars.

As for street capacity, in their equations, experts use the number of people moving through a street, rather than the number of vehicles driving through in an hour or a day.

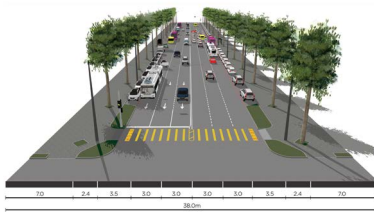
Repurposing the existing streets may significantly improve the attributed capacity. The added value would also be the enhanced convenience and safety of the sidewalks.

To demonstrate this, let us consider the repurpose of Mashtots Avenue – modeled in our architecture studio (see Figure 10)

In our calculations of street capacity we used the following data (obtained by consulting multiple studies) (see Figure 11).

In this way, the capacity of the sidewalks amounts to 650 people per hour, per meter.

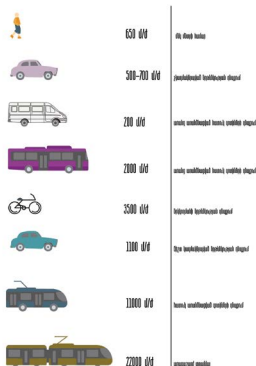
Normally, a single car lane is said to have a capacity of 1'100 vehicles per hour – if the road is properly arranged and operating. For the traffic in Yerevan, it is more reasonable to adjust the number to 500-700 vehicles per hour.



Պատկեր 10. Մաշտոցի պողոտա, առկա պրոֆիլ [tl bureau]:

Figure 10. Mashtots Avenue, current state [tl bureau].

Երի թողունակության համար օգտագործված են բազմաթիվ ուսումնասիրություններ (11):



Պատկեր 11. Փողոցների թողունակության հաշվարկների համար տվյալներ հիմնված տարբեր հետազոտությունների վրա [tl bureau]:

Figure 11. Data used in calculating street capacity, obtained by consulting multiple sources [tl bureau].

ունը հաշվարկում են 650 մարդ՝ մեկ ժամ

Ավտոմեքենաների մեկ երթուղու գոտու համար հիմք են ընդունում 1'100 մեքենան մեկ ժամվա համար, իհարկե, եթե խոսքը ճիշտ կազմակերպված ճանապարհների մասին է: Երևանյան երթուղիության պայմաններում խելամիտ կլինի հիմք ընդունել 500-700 մեքենան՝ մեկ ժամվա համար:

Առանց հասարակական տրանսպորտի համար առանձնացված գոտիների (bus lane), հասարակական տրանսպորտը կարող է տեղափոխել աղյուսակում բերված թվերից ոչ ավելի քանակությամբ ուղևորների:

Հիմնվելով վերոնշյալ թվերի վրա, կարելի է հաշվարկել Մաշտոցի պողոտայի առավելագույն թողունակությունը, որը կկազմի 15'000 մարդ՝ մեկ ժամում: Հաշվի առնենք նաև, որ նման թողունակությունը հնարավոր է միայն լավ կազմակերպված երթուղիության դեպքում, երբ նույնիսկ մայթերին կա ակտիվ շարժում:

Այսօր, երբ Երևանի իշխանությունները փորձում են տրանսպորտային խնդիրը կարգավորել, որպես հիմնական լուծում դիտարկում են հին ավտոպարկի փոխարինումը նորով: Նման լուծումը՝ առանց հասարակական

Without dedicated bus lanes, public transit may transport a number of passengers not exceeding the ones in the table.

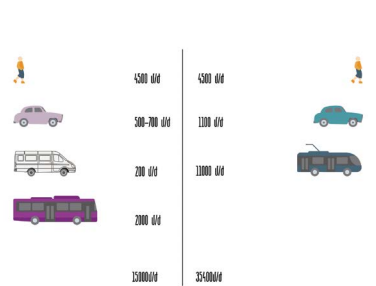
Using the above figures, the calculation of the maximum capacity of the Mashtots Avenue produced 15'000 people per hour. Once again, such a capacity is only realistic in a well-organized traffic – with a lot of movement along the sidewalks, too.

*At present, in their attempt at tackling issues related to transport and mobility, the municipal authorities of Yerevan seem to believe that the solution lies in replacing the old motor pool with a brand new one. Unless coupled with other measures – such as a dedicated lane for public transit, new tariff policies, new payment methods – this solution is highly unlikely to have a significant positive effect, when considering that the passengers on both old and new buses are going to be stuck in the same traffic jam or crawl through it at the same slow speed.*



Պատկեր 12. Մաշտոցի պողոտայի հնարավոր նոր դիզայնը՝ հասարական տրանսպորտի համար հատուկ գոտիների ավելացման դեպքում [tl bureau]:  
 Figure 12. Repurposing Mashtots Avenue by adding dedicated bus lanes for public transit [tl bureau].

For public transit on Mashtots Avenue – with traffic, and with a two-minute frequency – just this change alone would boost the capacity of the street up to 35'400 people per hour. Naturally, this number assumes increased movement both along the sidewalks and the roadway (see Figure 12).



Պատկեր 13. Մաշտոցի պողոտայի թողունակության համեմատությունը՝ ներկայիս դիզայնով և հասարական տրանսպորտի համար հատուկ գոտիների ավելացման դեպքում [tl bureau]:  
 Figure 13. The before and after capacity of Mashtots Avenue: current state versus with a dedicated bus lane [tl bureau].

By adding a dedicated bus lane, reducing the number of lanes in each direction, we would gain space to widen the sidewalks all the way up to 38'100 people per hour.

տրանսպորտի համար հատուկ գոտիների, առանց տրանսպորտի սակագնային Նոր քաղաքականության, վճարման Նոր մեթոդների, չի կարող էականորեն բարելավվել քաղաքային տրանսպորտի վիճակը, քանի որ, ինչպես հին ավտոբուսում, այնպես էլ Նորում, ուղևորները կանգնելու են Նույն խցանումներում, կամ տեղաշարժվելու են շատ դանդաղ:

Եթե Մաշտոցի պողոտայում հասարակական տրանսպորտի համար հատուկ գոտիներ առանձնացվեն, որոնցում տրանսպորտը կաշխատի անխափան և 2 րոպեի մեկ հաճախականությամբ, միայն այս փոփոխության շնորհիվ պողոտայի թողունակությունը էականորեն կբարձրանա՝ հասնելով 35'400 մարդժամ քանակին: Բնականաբար, այս թիվը Նույնպես ենթադրում է հնարավորինս ակտիվ տեղաշարժ և մայթերին, և երթևեկելի հատվածում (տես Պատկեր 12):

Եթե պողոտայում ավելացնենք ճիշտ կապակերպված հեծանվուղիներ, հասարակական տրանսպորտի համար հատուկ առանձնացված գոտիներ, կրճատենք անձնական մեքենաների երթևեկելի գոտիները մինչև մեկ գոտի ամեն կողմի համար, ապա կունենանք մայթերը լայնացնելու հնարավորություն, և այս ամենի արդյունքում պողոտայի թողունակությունը կհասնի 38'100 մարդ մեկ ժամում ցուցանիշին (տես Պատկեր 14):

Որպես տեսլական ցույց տալու համար պողոտայի բոլոր հնարավորությունները՝ եթե պողոտայում հիմնական փոխադրամիջոց օգտագործվի արագաշարժ տրամվայը, երթևեկելի գոտիները նվազեն մինչև մեկ գոտի ամեն կողմի համար, կարելի է հասնել 40'600 մարդ մեկ ժամում ցուցանիշի: Այսինքն, ընդամենը վերապրոֆիլավորման արդյունքում Մաշտոցի պողոտան կարող է մեկ ժամում գրեթե երեք անգամ ավելի մարդ տեղափոխել, քան հիմա (տես Պատկեր 17):

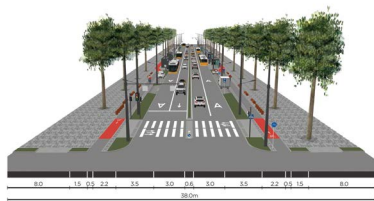
Պատկեր 16. Մաշտոցի պողոտայի հնարավոր Նոր դիզայնը՝ արագաշարժ տրամվայի, հեծանվուղիների ավելացման և մայթերի լայնացման դեպքում [tl bureau]:



Figure 16. Repurposing Mashtots Avenue by adding light rail, bicycle lanes and widening the sidewalks [tl bureau].

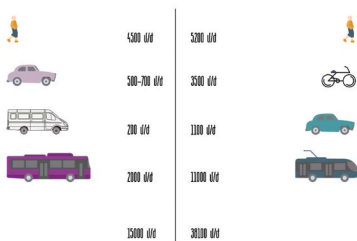
Եթե քաղաքային տրանսպորտի ծախսերը և արագաշարժ տրամվայի ծախսերը հարցում մարդիկ միշտ նախապատվությունը տալիս են առավել հարմարավետ տարբերակի, ինչը բնական է: Հետևաբար, սեփական ավտոմեքենայի հետ մրցակցելը միշտ դժվար

(see Figure 14).



Պատկեր 14. Մաշտոցի պողոտայի հնարավոր նոր դիզայնը՝ հասարական տրանսպորտի համար հատուկ գոտիների և հեծանվորիների ավելացման դեպքում [tl bureau]:

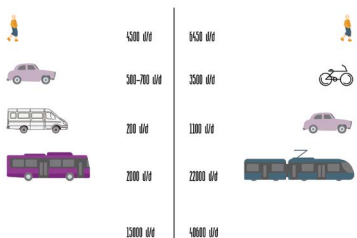
Figure 14. Repurposing Mashtots Avenue by adding dedicated bus lanes and bicycle lanes [tl bureau].



Պատկեր 15. Մաշտոցի պողոտայի թողունակության համեմատությունը ներկայիս դիզայնով և հասարական տրանսպորտի համար հատուկ գոտիների, հեծանվորիների ավելացման և մայթերի լայնացման դեպքում [tl bureau]:

Figure 15. The before and after capacity of Mashtots Avenue: current state versus with a dedicated bus lane, bicycle lanes and widened sidewalks [tl bureau].

options Mastots Avenue could potentially offer: if the main transit vehicle were to be a light rail with the number of lanes being reduced to one for each direction, the capacity could potentially be maximized at *40'600 people per hour*. In other words, by simply repurposing Mashtots Avenue it is possible to move three times more people (see Figure 17)



Պատկեր 17. Մաշտոցի պողոտայի թողունակության համեմատությունը ներկայիս դիզայնով ու արագաշարժ տրամվայ և հեծանվորիների ավելացնելու դեպքում [tl bureau]:

Figure 17. The before and after capacity of Mashtots Avenue: current state versus with a light rail and bicycle lanes [tl bureau].

ortation to choose for their daily commute, the most convenient option. In this sense,



է: Բայց, ինչպես ցույց է տալիս վերևում բերված օրինակը, անհնար է բոլորի համար քաղաքում ապահովել կայանատեղեր: Անհնար է համատեղել մեքենաների անվերջ աճը և հարմարավետ փողոցները՝ բոլորի համար: Միայն հասարակական տրանսպորտի անընդհատ վարձացման, տարբեր միջոցներով մեքենայից հրաժարվելը խրախուսելով, այլընտրանքային միջոցներ առաջարկելով կարելի է հասնել այն բանին, որ քաղաքացին հաճախակի ձեռնպահ մնա սեփական մեքենայով երթևեկելուց և նախընտրի հասարակական տրանսպորտը կամ այլընտրանքային միջոցները:

Մաշտոցի պողոտայի օրինակը ցույց է տալիս, որ մեր քաղաքները կարող են «կլանել» շատ ավելի մեծ քանակությամբ մարդկանց և լինել հարմարավետ նույնիսկ քաղաքի ավելի խիտ բնակեցման պայմաններում: Փողոցների թողունակության ավելացումը, անձնական մեքենաների երթևեկության գոտիների նեղացումը, անձնական մեքենաների օգտագործման սահմանափակումը և դրանցից հրաժարումը խրախուսելը հնարավորություն են տալիս ավելացնելու ուղիներ թեթևաշարժ տրանսպորտային միջոցների համար, լայնացնելու մայրերը, բարձրացնելու փողոցների ընդհանուր անվտանգությունը, ինչը, կարծում եմ, բխում է բոլորի շահերից:

Խնդիրը ճիշտ առաջնահերթությունների քաղաքականության որդեգրումն է և քաղաքում տեղաշարժի ճիշտ կապմակերպումը:

## **Հղումներ**

Thomas, J. M. & Bekkering, H. eds., 2015. Mapping Detroit: Land, Community, and Shaping a City. Detroit, Michigan: Wayne State University Press (Թոմաս Ջ.Մ. և Բեքերինգ Հ., «Դետրոյթի քարտեզագրումը», Վեյքի համալսարան, 2015):

Shoup, D., 2005. The High Cost of Free Parking. s.l.:American Planning Association, Routledge (Շուփ Դ., «Անվճար կայանման բարձր գինը», 2005):

Bhata, C. R. & Guob, J. Y., 2007. A comprehensive analysis of built environment characteristics on household residential choice and auto ownership levels. Transportation Research Part B: Methodological, 41(5), pp. 506-526 (Բհաթա և Գուոբ, «...Տրանսպորտային ուսումնասիրություն», մաս Բ):

Department of Economic and Social Affairs, UN., 2018. 68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN, New York (Նյու Յորք, ՄԱԿ-ի Տնտեսական և սոցիալական հարցերով վարչության 2018թ. վեկույցը, որ մինչև 2050թ. աշխարհի բնակչության 68%-ն ապրելու է քաղաքային բնակավայրերում):

hardly any other means of commute can compete with owning a passenger car. However, as demonstrated above, it is impossible to provide urban parking spaces for everyone. Just as impossible is to combine the endlessly growing number of vehicles with convenient streets for all. Only by constantly advancing the public transit system, discouraging current/potential car owners from driving, offering alternatives, will it become possible to encourage people against moving around in a personal car (at least less frequently) and opt for public transit or other alternative options.

The case of Mashtots Avenue demonstrates that our cities have the capacity to “absorb” a significantly larger amount of people and still remain comfortable even with a higher density of population. By revealing the true capacity of the streets, reducing the number of lanes for personal cars, restrictions promoting fewer personal cars on the streets, will free the space for adding light transport vehicle lanes, widening the sidewalks, improving overall street safety, which is surely in everyone’s best interest.

It is all about getting the priorities straight and adopting the respective policies, so as to properly arrange urban mobility.

## **References**

Thomas, J. M. & Bekkering, H. eds., 2015. Mapping Detroit: Land, Community, and Shaping a City. Detroit, Michigan: Wayne State University Press.

Shoup, D., 2005. The High Cost of Free Parking. s.l.:American Planning Association, Routledge.

Bhata, C. R. & Guob, J. Y., 2007. A comprehensive analysis of built environment characteristics on household residential choice and auto ownership levels. Transportation Research Part B: Methodological, 41(5), pp. 506-526.

Department of Economic and Social Affairs, UN., 2018. 68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN, New York: <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html> .

# **Չնորմավորված կառուցապատում. ինչպես կարելի է գնահատել բնակավայրերը**

## **Մեսրոպ Անդրիասյան**

հաշվողական ճարտարապետության մասնագետ,  
Միլանի պոլիտեխնիկական համալսարանի ասպիրանտ,  
Հայաստանում Եվրոպական,  
ճարտարապետության և շինարարության  
ապգային համալսարանների դասախոս

## **Ներածություն**

Համակարգչային հաշվողական կարողությունների պարզացման շնորհիվ ժամանակի ընթացքում հնարավոր է դառնում նորանոր խնդիրների մոդելավորումը որպես թվային խնդիր և դրանք տարատեսակ ալգորիթմների միջոցով լուծելը: Այս երևույթը կարելի է նկատել գրեթե ցանկացած ոլորտում: Ծարտարապետության և քաղաքային պլանավորման ոլորտների խնդիրները բացառություն չեն: Սկսած 1980-ական թվականներից, նախագծման համար կիրառվում են տարատեսակ ծրագրային ապահովումներ, որոնք հիմնված են մաթեմատիկական հաշվողական մեխանիկաների վրա և հեշտացնում, արագացնում, ավելի արդյունավետ են դարձնում նախագծողների աշխատանքը: Ընդհանրապես, տեխնոլոգիաների պարզացումը գնահատվում է որպես էքսպոնենցիալ աճ ունեցող ֆենոմեն, ինչը նշանակում է, որ ոչ միայն տեխնոլոգիաներն են ավելի ու ավելի պարզանում, այլև պարզացման արագությունն է ավելի ու ավելի մեծանում: Այստեղ ևս նախագծային տեխնոլոգիաները բացառություն չեն կապում: Ներկայիս տեխնոլոգիական առաջընթացն արդեն ավելի արագ է ընթանում, քան այդ ոլորտի նորարարությունները հասցնում են ներդրվել կամ լայն կիրառություն ստանալ: Ծարտարապետության, ճարտարագիտության և շինարարության ոլորտների համար դրա վառ դրսևորումներից է շենքերի տեղեկատվական մոդելավորումը (Building Information Modelling կամ կրճատ՝ BIM): Չնայած ոլորտում առկա տեխնոլոգիապես հարուստ գործիքակազմին, ներկայիս ընկերությունների շատ չնչին մասն է կարողանում դրանցից օգտվել: Խնդիրը տեղեկության հասանելիության, կամ նորագույն տեխնոլոգիաների չափապես բարդ լինելու մեջ է: Տեխնոլոգիական էքսպոնենցիալ աճին հակառակ, մարդկանց կողմից դրանց արդապտա-

# **Unregulated Development: Assessing Residential Communities**

**Mesrop Andriasyan**

Computational Architecture Specialist,  
Postgraduate Student at the  
Polytechnic University of Milan,  
Lecturer at the European University  
in Armenia and Armenian National University  
of Architecture and Construction

## **Introduction**

As computational capabilities evolve, new tools emerge allowing to model upcoming challenges as digital problems and solve them via algorithms. This transition can be observed in virtually every field. The same is true for the domain of architecture and urban planning. Since the 1980s, a variety of software based on mathematical computation mechanisms are being used in design, rendering the workflow more efficient. Overall, technology is said to be developing at an exponential rate, which comes to mean not only bigger strides but also a faster pace. Design technologies are showing a similar trend: as it stands right now, possibilities offered by technological advancement significantly outpace the speed at which innovations occur and become commonplace. One of the most transformative moments within architectural, engineering and construction industries was the introduction of Building Information Modeling (BIM). Despite the variety of useful tools offered by BIM technology, very few companies today know how to use them. Yet, it is not due to lack of information or its complexity in usage. While technological development is exponential, the function reflecting the rate at which these are adopted by people is linear. This means that there has to be a point in time – which may be different for every industry – where the amount of novel technology becomes much greater than the human capacity for learning and deploying these.

This paper aims to demonstrate the application of some of the aforementioned tools and how these can be of aid to architecture and urban planning professionals.

ցիայի պարզացումը գծային է, ինչը նշանակում է, որ ինչ-որ մի պահից սկսած՝ կախված ոլորտից, նորահայտ տեխնոլոգիաների ծավալը ավելի մեծ է, քան դրանց ընտելանալու և կիրառության մեջ ներդնելու՝ մարդկանց ունակությունը:

Այս հոդվածի նպատակն է՝ ներկայացնել ճարտարապետական նախագծման և քաղաքային պլանավորման ոլորտի նման տեխնոլոգիաներից մի քանիսը, որոնք կարող են օգտակար լինել մասնագետներին:

Այս հոդվածում նկարագրված է հաշվողական մոդելավորման (computational modelling) կոչվող տեխնոլոգիան, որը բավականաչափ հասուն է լայն կիրառման համար, սակայն դեռևս փոքրաթիվ ընկերություններ են կիրառում այն:

Հարկ է նշել, որ մի քանի եզրույթներ, որոնք բնութագրում են այս ոլորտի տարբեր երևույթներ, հաճախ կիրառվում են միմյանց փոխարեն: Երկիմաստություններից խուսափելու նպատակով՝ դրանց նշանակությունները բերված են ստորև:

*Գեներատիվ մոդելավորում/դիզայն* (generative modelling/design. - եռաչափ մոդելների, կամ դրանց վերաբերյալ տեղեկության ստեղծում, որը կատարվում է ավտոմատացված, կամ կիսաավտոմատացված որոշակի ալգորիթմների արդյունքում, հակառակ դասական ստեղծագործական պրոցեսի, երբ, օրինակ, ճարտարապետը գիծ է գծում:

*Հաշվողական մոդելավորում /դիզայն /ճարտարապետություն* (computational modelling /design/architecture). - սա ավելի լայն իմաստ ունեցող եզրույթ է, որը բնութագրում է նախագծման ոլորտի խնդիրների լուծումը հաշվողական ալգորիթմների միջոցով: Բացի մոդելավորման կամ ինֆորմացիայի ստեղծման խնդիրներից, այս եզրույթը կարող է վերաբերել նաև առկա մոդելների գնահատման, բարելավման (optimization) ալգորիթմների կիրառմանը: Միևնույն նշանակությամբ կիրառվում է նաև *ալգորիթմական մոդելավորում/դիզայն/ճարտարապետություն* եզրույթը:

*Պարամետրիկ մոդելավորում/դիզայն/ճարտարապետություն* (parametric modelling/design/architecture). - սա, թերևս, ճարտարապետների շրջանում ամենալայն կիրառություն գտած եզրույթն է այս ցուցակից: Ցավոք, այն հաճախ օգտագործվում է նաև սխալ նշանակությամբ: Գիտական շրջանակներում այն գործածվում է բնորոշելու որոշակի գործողություններ, որոնք հիմնված են պարամետրերի վրա: Պարամետրերը կարող են լինել թվային տվյալներ, եռաչափ մոդելներ, եղանակային տվյալներ, տեքստեր և այլն:

Հոդվածում հաճախ հանդիպելու է նաև *նախագծում* բառը, որը տվյալ համատեքստում վերաբերում է ճարտարապետական, քաղաքային պլանավոր-

In the following sections, the article describes a technology called computational modeling – mature enough to be widely adopted, though still used by only a handful of companies.

To avoid ambiguity arising from the interchangeable use of some of the terms, their definitions are given below.

*Generative modeling/design* – The creation of a 3D model, or information describing it, obtained through automated or semi-automated algorithms, as opposed to the traditional creative process, such as an architect drawing a line.

*Computation modeling/design/architecture* - This is a broader term describing computational algorithm-based solutions to design problems solutions. In addition to modeling or information creation, this term is also applicable to the evaluation and improvement (optimization) algorithms of existing models. *Algorithmic modeling / design / architecture* is another term used for the same meaning.

*Parametric modeling/design/architecture* – This one is probably the most familiar to architects among all the terms on this list. However, it is often misused. Within academic circles, the term implies certain actions based on parameters. The latter can be represented by numeric data, 3D models, weather data, text, etc.

And lastly, the word *design* will be often used throughout the paper, here, in reference to the creation of architecture and urban planning projects.

## **The background**

Early examples of implementing these technologies in design can be traced back to the beginning of the 1990s. The well-known architect/construction engineer Santiago Calatrava frequently turned to mathematicians and programmers to help him with the calculations and modeling of the rhythmic patterns found in his designs. This methodology has since been widely adopted by architects as a tool used in design and evaluation of individual buildings, districts and larger urban areas. Such applications, coupled with the scientific progress over the past three decades, have propelled and accelerated computational design evolution, all the while making it simpler and more accessible. The technology is already mature enough to be used by those coming from non-technical backgrounds, and not just mathematicians and programmers, as was initially the case.

Computational methodology has mainly the following applications:

- Creating geometric objects and related data following certain logic,
- Assessing existing objects,

ման նախագծերի հետ աշխատանքին:

## **Գոյություն ունեցող փորձ**

1990 ական թվականների սկզբից արդեն կարելի է տեսնել այս տեխնոլոգիաների կիրառության օրինակներ նախագծային ոլորտում: Օրինակ, հանրահայտ ճարտարապետ և կոնստրուկտոր Սանտիագո Կալատրավան իր նախագծերի դիժինկ շարքերի հաշվարկման և մոդելավորման համար հաճախ դիմում էր մաթեմատիկոսների և ծրագրավորողների օգնությանը: Այս մեթոդոլոգիայից առատորեն օգտվել և օգտվում են ժամանակակից ճարտարապետները ինչպես առանձին շինությունների, այնպես էլ թաղամասերի և քաղաքային միջավայրերի նախագծման և գնահատման համար: Հաշվողական նախագծումը վերջին երեք տասնամյակում արագորեն զարգանում է նմանօրինակ կիրառությունների, ինչպես նաև գիտական նվաճումների շնորհիվ: Զարգացմանը կուգրնթաց, այս տեխնոլոգիան դառնում է ավելի հասանելի և հեշտ: Նրա հաստունության ներկայիս մակարդակը թույլ է տալիս, որ դրանից օգտվեն ոչ միայն ծրագրավորողներն ու մաթեմատիկոսները, այլև ոչ տեխնիկական գիտակարգերի կրողները:

Հաշվողական մեթոդոլոգիան հիմնականում կիրառվում է ստորև բերված նպատակներով՝

- երկրաչափական տարրերի և դրանց վերաբերող տվյալների ստեղծում որոշակի տրամաբանության հիման վրա,
- առկա տարրերի գնահատում,
- առկա տարրերի օպտիմալացում,
- տարատեսակ սիմուլյացիաներ:

Յուրաքանչյուր նախագիծ իր մեջ կարող է ներառել վերը նշվածներից մեկը կամ մի քանիսը տարբեր հերթականությամբ:

Պատկեր 1-ում բերվում է մեկ նախագծի օրինակ, որը իր մեջ ներառում է հաշվողական նախագծման մի քանի օգտակար կիրառություն: Նախագիծը Նորման Ֆոսթերի արվեստանոցի և Յյուրիխի պոլիտեխնիկական համալսարանի համագործակցության արդյունքում ստեղծված տաղավարն է, որը ցուցադրվել է 2016 թվականի Վենետիկի բիենալում: Տաղավարը իրենից ներկայացնում է մոդուլային կիրառության համար նախատեսված աղյուսաշեն կամարակապ: Այս նախատիպը իր մեջ ունի հաշվողական մոդելավորման երկու տարբեր մակարդակների կիրառություն:

Առաջին մակարդակը հենց կամարակապի ձևի դուրսբերումն է: Այն դասական ստեղծագործական նախագծման մեթոդաբանությանը հակառակ, դուրս է բերվել որոշակի կոնստրուկտիվ հաշվարկների, սիմուլյացիաների արդյունքում և բավարարում է նախապես մշակված պայմաններին: Այստեղ նախագծման գործընթացը այնպիսին է, որ ճարտարապետը որպես հեղինակ որոշում է կոնստրուկցիայի ձևը առհասարակ (պետք է լինի կամարաձև,

- Optimizing existing objects,
- Various simulations.

A combination of one or more of these applications – in no particular order – may be used in a given project.

A good example of one such project – combining several computational design techniques – is the pavilion designed by Norman Foster's team in collaboration with the Zurich Polytechnic University for the Venice Architecture Biennale 2016 (Figure 1). This dome-like structure made of brick is intended for modular use and serves as a prototype that incorporates two levels of computational modeling.

The first level is the creation of the shape itself: it was developed diverting from the traditional design approach and is the result of a set of structural calculations and simulations that match the initial requirements. As the author, the architect has the option to set the overall shape of the structure (whether it is one based on an arch, a frame, or any other shape), but not its specific configuration. The measurements of the arches and the curved surfaces may differ and are determined via computational mechanisms (e.g. structural simulations) that suggest the optimum configuration a given structure should assume. There are multiple applications for this level of optimization. In this way, a building's shape can be a result of a calculation with multiple variables for requirements, including, but not limited to, its constructive features, thermal and lighting performance, views.

The second level is the segmentation of the obtained shape into smaller components that will physically assemble the pavilion. Large surfaces can be subdivided following different rules – a process that is often referred to as *panelization*. The determining factor at this stage are the limitations of the selected method of manufacturing, as, for instance a technology exclusively producing rectangular slabs with a limit to the curvature in a single direction. This detail constitutes a requirement for all the panels making up the surface, which can be ensured by introducing assessment mechanisms. A multitude of assessment algorithms can be used to this end: measuring the geometry of each slab individually or the pavilion as a whole, calculating the number of components, and so on. Every technology currently in use in architecture offers a specific set of measurement and computational functionalities. For instance, the simpler drawing tools allow users to measure the distance between two points or calculate the area of a segment. Whereas the more sophisticated systems, such as building information modeling (BIM), can handle aggregate calculations involving multiple components and their embedded parameters.

In addition to the features described above, the computational design method applied in the used example can be tailored to perform a specific evaluation task.

This example demonstrates the array of possible applications that these technologies open up and is consciously chosen to be different from the problem at the core of the case study of this paper. It is an attempt to not mislead the reader to think that the described methodology is only applicable towards the solution of this very specific problem. Its possibilities are, indeed, endlessly broad.



Երկրորդ մակարդակը ստացված ձևի մասնատումն է մանր տարրերի, որոնց համադրումը կստեղծի մշակված տաղավարը: Մեծ մակերեսը կարելի է մասնատել շատ տարբեր տրամաբանություններով: Այս երևույթը հաճախ անվանում են *պլանեիլացիա*: Այստեղ արդեն կարևոր դեր է խաղում այն արտադրական տեխնոլոգիան, որի օգնությամբ և կառուցվելու է խախտող փուլի արդյունքում ստացված կառուցվածքը: Օրինակ, արտադրությունը կարող է դուրս բերել միմյանի ուղղանկյուն տարրեր, որոնք ունեն որոշակի առավելագույն կորություն մեկ ուղղությամբ: Սա նշանակում է, որ բոլոր մանր պլանետերը պետք է բավարարեն այս պահանջին: Այստեղ արդեն ի հայտ է գալիս գնահատման մեխանիզմների ներդրումը: Կարելի է կիրառել գնահատման բավարարիչ ալգորիթմներ: Օրինակ, կարելի է չափել յուրաքանչյուր պլանեիլայի ընդհանուր տարավարի երկրաչափական ցուցանիշները, հաշվել բաղադրուցի մասերի քանակները և այլն: Ճարտարապետության ոլորտում առկա տեխնոլոգիաներից յուրաքանչյուրը ընձեռում է չափողական և հաշվարկային որոշակի կարողություններ: Այսպես օրինակ, պարզ գծագրային գործիքները թույլ են տալիս չափել երկու կետերի միջև հեռավորությունը կամ որևէ հատվածի մակերես: Մի քիչ ավելի բարդ համակարգերը, ինչպիսին է, օրինակ, շենքերի ինֆորմացիոն նախագծումը BIM-ը, թույլ են տալիս դուրս բերել ազդեցացված հաշվարկներ օգտագործված կոմպոնենտների քանակի, դրանց դասակարգման մասին և այլն:

225

## **Objective**

The current study aims to develop a computational algorithm that can quickly and accurately assess the imported spatial model of a prospective development (drawing + data) – comparing it against the building codes in the Republic of Armenia – and highlighting the deviations. It can potentially become a tool for city authorities, architects and urban planners. However, it should be clear that the case study recounted in the sections below is built solely around the measuring component of computational design.

## **Methodology overview**

At present, methodologies involving computational design and project evaluation are predominantly used in the so-called visual programming enabled by graphical algorithm editors. This process can be coupled with traditional design modeling and coding. Among the array of software supporting these functionalities, the Rhino3D + Grasshopper environment is the most commonplace, wherein Rhino3D acts as the 3D modeling environment, while Grasshopper is where the background programming takes place. The latter is suited to be used with coding languages such as Python, C# and Visual Basic, as well as to import multi-profile libraries designed to solve a range of problems. Libraries for thermal, solar, acoustic and other types of calculations, evolutionary-based optimization algorithms, machine learning and other variables are among the ones available to the users.

In algorithm formulation, it is up to the practitioner creating it to define what processes are manually controlled by the operator and which ones should be automated and solved via computational functions. For instance, the dimensions of façade openings can on the one hand be input by the architect, but these can also stem from performance-based calculations (direct/diffused lighting, heating, etc.). Whoever develops the algorithm decides who/what ultimately decides on the final result. Depending on the type of problem, the solution may range from fully man-made models to fully automated outcomes. As a rule of thumb, whenever an action can be automated, the preferable scenario is to do so. Normally, this approach refers to mechanical and computational functions that computers perform with a higher accuracy and at a faster speed, compared to the human brain.

## **General description of the algorithm**

In this way, the methodology described in the section above was used to draw the results presented in this article. Figure 2 illustrates the rationale behind the algorithm.

Նի Նախագծած տաղավարը 2016 թվականի Կենտրոնի Բենալեում [Foster+Partners]:

*Figure 1. Droneport Prototype, designed by Norman Foster Foundation and Zurich Polytechnic University, on show at the Venice Architecture Biennale 2016*

Բերված օրինակը նպատակ ունի ցուցադրելու քննարկվող տեխնոլոգիաների լայն կիրառությունը: Այն միտումնավոր ընտրված է այնպես, որ բավական տարբեր լինի հողվածում ներկայացված բուն կիրառությունից: Այս ձևով փորձ է արվում ընթերցողին պերձ պահել այն մտքից, որ ներկայացվող մեթոդաբանությունը օգտակար է միայն տվյալ նեղ խնդիրը լուծելու համար: Հնարավորությունները, իրոք, անսահման շատ են:

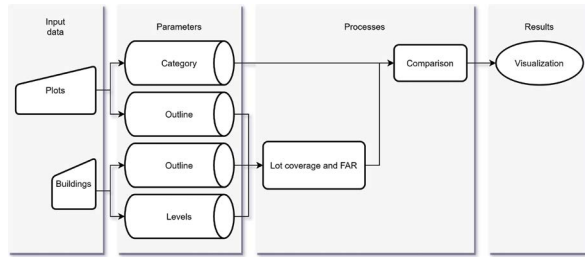
## **Նպատակը**

Սույն աշխատության նպատակն է ստեղծել հաշվողական ալգորիթմ, որը կարող է արագ և ճշգրիտ գնահատել կառուցապատման ներմուծված տարածական մոդելը (գծագիր+տվյալներ՝ Հայաստանի Հանրապետությունում սահմանված Նորմերին համապատասխանությամբ, և ցուցադրել առկա խախտումները: Այն կարող է գործիք դառնալ քաղաքային իշխանության, ճարտարապետների և քաղաքային պլանավորողների համար: Ինչպես կարելի է կռահել՝ բերված օրինակը իր մեջ ներառում է հաշվողական նախագծման միայն չափողական բաղկացուցիչը:

## **Մեթոդաբանությունը ընդհանուր նկարագրություն**

Ժամանակակից պրակտիկայում հաշվողական նախագծման և նախագծերի գնահատման գերիշխող մեթոդոլոգիա է հանդիսանում, այսպես կոչված՝ տեսողական ծրագրավորումը, որը իրականացվում է գրաֆիկական ալգորիթմների կառուցման միջոցով: Այս պրոցեսը կարող է նաև կոդորդվել դասական նախագծային մոդելավորման գործողություններով և կոդային ծրագրավորմամբ: Այս բոլոր տարատեսակ գործընթացները կազմակերպող ծրագրային ապահովումներից առավել տարածված է Rhino3D+Grasshopper միջավայրը: Այստեղ Rhino3D-ն աշխատում է որպես եռաչափ մոդելավորման միջավայր, իսկ Grasshopper-ը՝ որպես վիզուալ ծրագրավորման միջավայր: Վերջինս իր մեջ կարող է ներառել կոդային ծրագրավորում, մասնավորապես Python, C# և VisualBasic լեզուներով, ինչպես նաև թույլ է տալիս օգտվել ստեղծված բավապարֆիլ գրադարաններից, որոնք տարատեսակ խնդիրներ լուծելու համար են: Դրանց թվին կարելի է դասել ջերմային, արևային, ակուստիկ և այլ հաշվարկների գրադարանները, կենսաբանական էվոլյուցիայի հիման վրա ստեղծված օպտիմալացման ալգորիթմները, մեքենայական ուսուցումը և այլն:

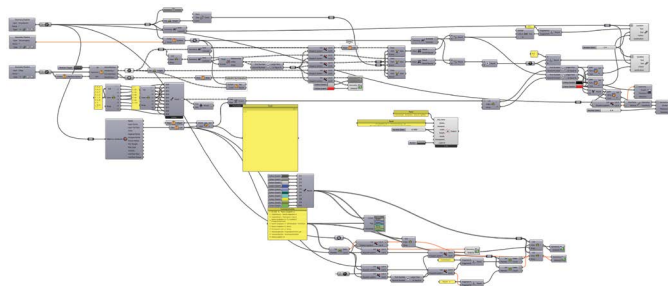
Ալգորիթմական նախագծման գործընթացներում ալգորիթմ ստեղծողը որոշում է, թե որ գործընթացներն է պետք թողնել կիրառող մասնագետին, և որ մասերն է պետք ավտոմատացնել և լուծել հաշվողական ֆունկցիաներ-



Պատկեր 2. Հաշվարկային ալգորիթմի պարզեցված ընթեմնելի կառուցվածքը [Մ. Անդրիասյան]:

Figure 2. Simplified comprehensible structure of the calculation algorithm [M. Andriasyan].

Figure 3, on the other hand, is a screenshot of the actual algorithm as observed on the visual programming platform: although the algorithm can hardly be made out in the image, its sole purpose is to demonstrate what the creation thereof looks like. The similarities between Figure 2 and Figure 3 are immediately apparent.



Պատկեր 3. Հաշվարկային ալգորիթմի ընդհանուր կառուցվածքը՝ ինչպես կա [Մ. Անդրիասյան]:

Figure 3. General structure of the computational algorithm as it is [M. Andriasyan].

In essence, the actions constituting the algorithm's work are as follows: the user inputs preliminary data, the contour of the land plot shown as a polygon, the category ascribed to it, the contours and the heights of the buildings occupying the plot. Based off this data, two indicators can be calculated:

- lot coverage (the literal translation from Armenian would read as building percentage, Ed.),
- floor area ratio (FAR; the literal translation from Armenian would read as building density factor, Ed.).

րի միջոցով: Օրինակ, շենքի ձակաստի վրաբացվածքների չափսերը մի դեպքում կարող է որոշել ճարտարապետը, մյուս դեպքում դրանք կարող են լինել ինչ-ինչ հաշվարկի (ուղիղ/ցրված լուսավորության, ջերմատվության և այլն) արդյունք: Թե ո՞վ պետք է լինի արդյունքի պատասխանատուն, որոշում է ալգորիթմ ստեղծողը: Կախված խնդրից, իրավիճակը շատ տարբեր կարող է լինել՝ սկսած լիովին մարդաստեղծ մոդելներից, մինչև լիովին ավտոմատացված արդյունքները: Ընդհանուր օրենքը հետևյալն է՝ եթե որևէ գործառնություն կարելի է ինքնաշխատ դարձնել (ավտոմատացնել), ապա ցանկալի է անել դա: Սա, որպես կանոն, վերաբերում է մեխանիկական, հաշվողական աշխատանքներին, որոնք համակարգիչը ավելի լավ, ավելի արագ և ավելի ճշգրիտ է անում, քան մարդը:

## **Ալգորիթմի ընդհանուր նկարագրություն**

Եվ այսպես, սույն հոդվածում տեղ գտած արդյունքները ստանալու համար կիրառվել է վերը նշված մեթոդաբանությունը: Պատկեր 2-ում ընթեռնելի կերպով ցուցադրված է մշակված ալգորիթմի տրաբանությունը:

Պատկեր 3-ը ցույց է տալիս ստեղծված իրական ալգորիթմը վիզուալ ծրագրավորման հարթակում: Բնականաբար, այն ընթեռնելի չէ պատկերից, սակայն այստեղ նպատակն է ցույց տալ, թե ինչպես են ստեղծվում նման ալգորիթմները: Միանգամից կարելի է տեսնել Պատկեր 2-ի և Պատկեր 3-ի նմանությունը:

Եվ այսպես, ալգորիթմի աշխատանքի սկզբունքը հետևյալն է. օգտվողը ներմուծում է նախնական տվյալներ, հողակտորի սահմանային բազմանկյունը, հողակտորի կատեգորիան, շենքերի ուրվագծերը և շենքերի հարկայնությունը: Դրանց հիման վրա հաշվարկվում են հետևյալ երկու ցուցանիշները՝

- կառուցապատման տոկոս,
- կառուցապատման խտության գործակից:

Առաջինը ցույց է տալիս, թե ամկա շինությունների՝ հողին դիպչող հատվածների մակերեսները ընդհանուր հողակտորի մակերեսի քանի տոկոսն են կապում:

Երկրորդը շինությունների բոլոր հարկերի մակերեսների գումարի և հողակտորի մակերեսի հարաբերակցությունն է:

Այս երկու ցուցանիշները կարգավորվում են ՀՀ քաղաքի նորմերով, ուստի, բացի զուտ չափողական մեխանիզմ լինելուց, ստեղծվող ալգորիթմը կարող է գնալ մեկ քայլ առաջ և կիրառվող նորմերի հետ համեմատել ստացված ցու-

Accordingly, the first one (*lot coverage*) indicates the ratio between the area of the structure(s) on the lot and the area of the parcel, expressed as a percentage, whereas the second one (*FAR*) is measured as the sum of all floor areas of the building(s) divided by the area of the plot.

Both are regulated by codes adopted by the Urban Development Committee, meaning that the algorithm presented here might go beyond merely being a measurement mechanism and serve as a verification tool comparing project parameters against the codes and identifying any deviations.

## Implementation

Any data subject to comparison could be fed into the afore-described algorithm as input. Since this case study sets out to carry out measurements in compliance with the Armenian codes and regulations, the indicators listed in Table 1 were written into the algorithm.

*Table 1. Upper thresholds for lot coverage and FAR [RA Building Regulations 30-01-2014, Table 6]*

N	Zones (by intended use)	Floor area ratio* Pd1	Lot coverage Pd2 %
1	Districts of medium-/multi-storey apartment buildings	0.8/1.2	40
2	Districts of multi-storey apartment buildings, undergoing reconstruction	1.6	60
3	Districts of blocked residential houses with adjacent land**	0.6	30
4	Districts of detached residential houses with adjacent land***	0.4	20
5	Mixed-use districts	1.2	40
6	Mixed-use districts undergoing reconstruction	1.6	60
7	Multifunctional commercial use	3.0	100
8	Specialized commercial use	2.4	80

ցանիշները, մատնանշել այն դեպքերը, երբ դրանք խախտվում են:

## Կիրառություն

Նախորդ բաժնում նկարագրված ալգորիթմի մեջ կարելի է ներդնել ցանկացած տեսակի համեմատության տվյալներ: Քանի որ նպատակը գնահատումն է ըստ հայաստանյան նորմերի, Աղյուսակ 1-ում բերված ցուցանիշները ներդրվել են ալգորիթմի մեջ:

Աղյուսակ 1. Կառուցապատման խտության գործակիցի և կառուցապատման տոկոսի առավելագույն սահմանափակումները (ՀՀՇՆ 30-01-2014, Աղյուսակ 6)

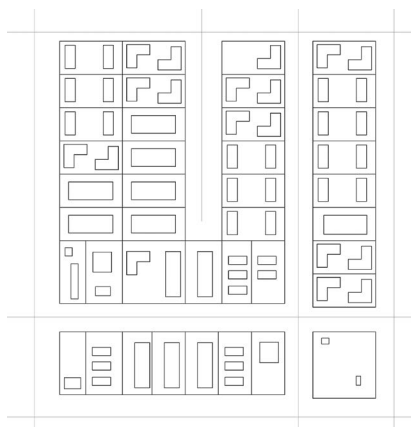
Գործիքներ (Կառուցապատման տեսակ)	Կառուցապատման խտության գործակից* Pl1/FAR (Floor Area Ratio)	Կառուցապատման տոկոս Pl2%
1 Բնակելի միջին հարկայնության/բազմահարկ բազմաբնակարան կառուցապատման թաղամասերում	0.8/1.2	40
2 Բնակելի բազմահարկ բազմաբնակարան կառուցապատման վերակառուցվող թաղամասերում	1.6	60
3 Բյուրացված բնակելի տներով, բնակարանամերձ հողամասերով կառուցապատման թաղամասերում**	0.6	30
4 Անհատական բնակելի տներով, տնամերձ հողամասերով կառուցապատման թաղամասերում***	0.4	20
5 Խառը կառուցապատման թաղամասերում	1.2	40
6 Խառը կառուցապատման վերակառուցվող թաղամասերում	1.6	60
7 Հասարակական բազմագործառնայթ կառուցապատման	3.0	100

9	Green areas	-	7
10	* FAR and lot coverage apply to both entire districts (micro-region) and individual land plots		
11	** Impervious surfaces (including the footprint area of structures) should not exceed 40%		
12	*** In the case outbuildings are present at the property, the total lot coverage should not exceed 40%		

In the examples described below, once the indicators are calculated, the algorithm picks the line in the table – with its corresponding value – against which to make the comparison. This is accomplished by checking with the values symbolizing the intended use and the number of floors, and thus identifying the appropriate code restrictions. In case any deviations are discovered, these will be highlighted in red.

### Case-study: Virtual testing environment

The drawing illustrated in Figure 4 is an experimental urban environment – subdivided into individual lots with buildings – created to demonstrate the algorithm in action.



Պատկեր 4. Փորձնական քաղաքային միջավայր [Մ. Անդրիասյան]:

Figure 4. Experimental urban environment [M. Andriasyan].

Once the virtual space is created, each of its land plots is assigned with a category (intended use), as shown in Figure 5. The plots that do not automatically receive a



8	Հասարակական մասնագիտացված կառուցապատման	2.4	80
9	Կանաչապատ	-	7
10	* Կառուցապատման խտության գործակիցը և տոկոսը կիրառվում են ինչպես ամբողջ թաղամասի (միկրոշրջանի), այնպես էլ առանձին հողամասերի համար:		
11	**Մնջրանցիկ տարածքը (կառույցի մակերեսը ներառյալ) չպետք է գերազանցի 40 %-ը:		
12	***Տնտեսական կառույցների առկայության դեպքում ընդհանուր կառուցապատման մասնաբաժինը չպետք է գերազանցի 40 %-ը:		

Յուրաքանչյուր բերված օրինակի համար երկու ցուցանիշները հաշվարկելուց հետո ալգորիթմը պետք է ընտրի, թե աղյուսակում բերված որ տողի ցուցանիշների հետ է պետք համեմատել: Այն ստուգում է կառուցապատման տեսակը, շենքերի հարկայնությունը, և ըստ այդմ գտնում կիրառելի նորմը: Համեմատելուց հետո եթե ի հայտ են գալիս խախտումներ, այդ խախտումները ցուցադրվում են կարմիր գույնով:

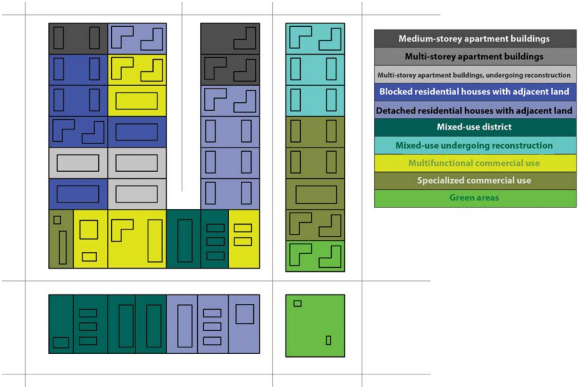
## Պայմանական օրինակ

Ալգորիթմի աշխատանքը ցուցադրելու համար ստեղծվել է փորձնական քաղաքային միջավայր՝ առանձնացված հողատարածքներով և դրանց վրա առկա շինություններով, ինչպես ներկայացված է Պատկեր 4-ում:

Փորձնական միջավայրը ստեղծելուց հետո յուրաքանչյուր հողակտորի համար նշանակվում է կատեգորիան, ինչպես ցուցադրված է Պատկեր 5-ում: Այն հողակտորները, որոնք գույն չեն ստանում, ընկնում են կառուցապատման կամ վերակառուցման կատեգորիաների մեջ, և դրանց նորմավորումը կախված է հարկայնությունից:

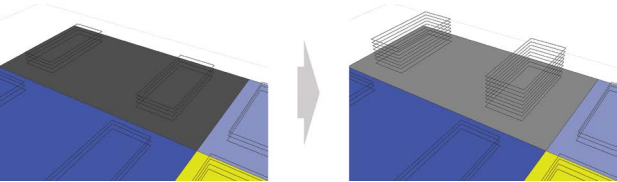
Պատկեր 5-ում սպիտակ մնացած հողակտորների կատեգորիան որոշելու համար վերցվում է դրանցից յուրաքանչյուրի վրա առկա շինությունների մեջ առավել բարձրի հարկայնությունը և ըստ դրա որոշվում, թե արդյոք հողակտորը պատկանում է միջին, թե՞ բարձրահարկ դասին: Պատկեր 6-ում ներկայացված միևնույն հողակտորը՝ կախված շենքերի հարկայնությունից, փոխում է կատեգորիան:

colour fall into more than one category (normal and *undergoing reconstruction*) and will thus be regulated in accordance with their respective number of floors.



Պատկեր 5. Հողակտորների դասակարգումը [Մ. Անդրիասյան]:  
Figure 5. Classification of land plots [M. Andriasyan].

The plots shown in white in Figure 5 are individually analyzed for the height of the tallest buildings occupying them, which ultimately becomes the value determining whether the plot falls under the *medium-* or *multi-storey* category. As can be seen in Figure 6, the same plot of land moves from one category to another as the heights of the buildings change.



Պատկեր 6. Հողի կատեգորիայի որոշումը՝ կախված հարկայնությունից [Մ. Անդրիասյան]:  
Figure 6. Land category identification by the number of floors [M. Andriasyan].

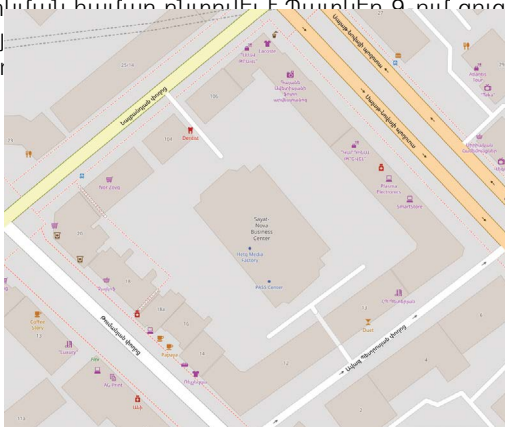
Finally, having categorized each plot based on its intended use, combined with the height and number of floors of the buildings, we may now calculate the values for the indicators listed in Table 1 and display them on the respective land plots. Consequently, these indicators are compared against the thresholds: in case the latter are exceeded, both the contour of the faulty land plot and the numerical value on it turn bright red (Figure 7).

Եվ ի վերջո՝ ունենալով հողակտորների վերջնական դասակարգումը ըստ կառուցապատման տեսակի, և ունենալով շինությունների հարկայնություններն ու մակերեսները, կարող ենք հաշվարկել նորմավորվող երկու ցուցանիշները ըստ Աղյուսակ 1-ի և ստացված ցուցանիշները պատկերել հողակտորների վրա: Յուրաքանչյուր հողակտորի համար ստացված ցուցանիշները համեմատվում են նորմերի հետ և, եթե կա խախտում՝ տվյալ ցուցանիշները, ինչպես նաև ամբողջ հողակտորի ուրվագիծը, պատկերվում են վառ կարմիր գույնով, ինչպես ցուցադրված է Պատկեր 7-ում:

## Երևանյան թաղամասի օրինակ

Եվ այսպես, արդեն փորձարկված ալգորիթմը կարող ենք գործարկել առկա որևէ թաղամասի գնահատման համար: Երևան քաղաքի պաշտոնական կայքէջում հասանելի են քաղաքի գոտևորման նախագծերը (Երևաննախագիծ, 2005): Չնայած տրամադրված Պատկեր 8-ի շատ ցածր որակին, կարելի է առանձնացնել Կենտրոն վարչական շրջանի մեկ թաղամաս, որը, ըստ գոտեվորման նախագծի, ունի բարձրահարկ կառուցապատման նշանակություն:

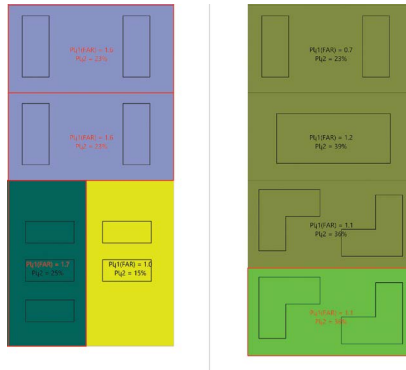
Փորձարկման համար ընտրվել է Պատկեր 9-ում ցուցադրված՝ Երևան քաղաքի Սայազ-Մարաշի թաղամասը, որը ընդգրկում է Սայազ-Մարաշի և Նալբանդյան փողոցների միջև գտնվող տարածքը:



Պատկեր 9. Երևան քաղաքից ընտրված թաղամաս [Open Street Map]:

Figure 9. A district in Yerevan selected for the case-study [Open Street Map]:

Թաղամասի ուրվագծերը դուրս են բերվել OpenStreetMap.org կայքից: Շենքերի հարկայնությունը նշանակվել է ըստ իրականության: Արդյունքում ստացվում է Պատկեր 10-ում ցուցադրված մոդելը:



Պատկեր 7. Երկու նորմերի համապատասխանության գնահատումը և ցուցադրումը [Մ. Անդրիասյան]:

Figure 7. Evaluating the compliance with the two building codes (FAR and lot coverage) [M. Andriasyan].

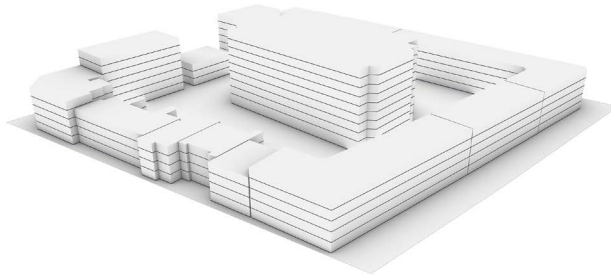
## Case-study: A district in Yerevan

Now that the algorithm has been tested, we can move on to an existent district. Zoning Projects for Yerevan are available on the Municipality's official website (Yerevanproject, 2005). In spite of the very poor quality of the map shown in Figure 8, the intended uses and the street-grid can still be discerned, enabling us to pick one multi-storey district located in Kentron District.



Պատկեր 8. Երևան քաղաքի գոտևորման նախագիծ [Երևաննախագիծ]:

Figure 8. Zoning Project of Yerevan [Yerevanproject].



Պատկեր 10. Ընտրված թաղամասի եռաչափ պատկերը [Մ. Անդրիասյան]:

Figure 10. 3D view of the selected district [M. Andriasyan].

Աղյուսակ 1-ը ցույց է տալիս, որ ըստ տեսակի, կառուցապատման տոկոսը պետք է լինի առավելագույնը 40, իսկ խտության գործակիցը՝ առավելագույնը 1.2: Խնդրի պարզեցման նպատակով կիրառվել են հետևյալ սկզբունքները, որոնք մեղմում են գնահատումը՝

- ինչպես երևում է Պատկեր 8-ում, նշված թաղամասի մի փոքր հատվածը ունի կառուցապատման այլ տեսակ: Այս հատվածի մակերեսը հաշվարկի մեջ ընդգրկվում է որպես դիտարկվող թաղամասի մի մաս,
- բակային ճանապարհների մակերեսները չեն հանվում,
- տարածքում առկա ավտոտնակների և փոքր կառույցների մակերեսները չեն դիտարկվում:
- կիրառելով մշակված ալգորիթմը, ստանում ենք հետևյալ արդյունքները, որոնք ցուցադրված են նաև Պատկեր 11-ում,
- $Pq1$  (կառուցապատման խտության գործակից/ $FAR$ (Floor Area Ratio)) = 2.6 (նորմատիվ առավելագույնը 1.2),
- $Pq2$  (կառուցապատման տոկոս) = 43% (նորմատիվ առավելագույնը 40%):

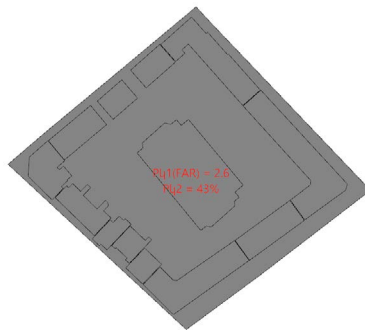
Ստացվում է, որ ընտրված թաղամասում երկու նորմերն էլ խախտված են: Քանի որ ելակետային տվյալները հիմնված չեն կադաստրային տվյալների կամ առկա վիճակի չափագրության վրա. կարելի է ենթադրել, որ հաշվարկի մեջ առկա են որոշակի անձշտություններ: Եթե այդ անձշտությունները կառու-

The choice fell on the block delineated by Sayat-Nova Avenue, Avag Petrosyan Street, Tumanyan Street and Nalbandyan Street (Figure 9).

The more precise contour of the block was drawn from maps.google.com, whereas the number of floors was verified through an in-situ visit. The result is the 3D model illustrated in Figure 10.

According to Table 1, *lot coverage* and *FAR* should be not greater than 40% and 1.2, respectively. In order to simplify the problem at hand, the following assumptions somewhat relaxing the assessment were made:

- As it is obvious from Figure 8, a small portion of the block falls into a different category. Nevertheless, its area is treated as part of the block in question,
- The areas of the internal roads are not subtracted,
- The areas of the freestanding garages and other small structures are not included. By applying the algorithm, we arrive at the following values (also illustrated in Figure 11):
- $P_{d1}$  (FAR (Floor Area Ratio)) = 2.6 (allowed threshold - 1.2)
- $P_{d2}$  (lot coverage) = 43% (allowed threshold - 40%)



Պատկեր 11. Ընտրված թաղամասի ցուցանիշները [Մ. Անդրիասյան]:

Figure 11. FAR and lot coverage for the district in question [M. Andriasyan].

The analysis reveals that the district in question does not meet either one of the two regulations. Since the initial data is not based on cadastral or physical surveying, the calculations may contain a few inaccuracies. Assuming that the latter do lead to exaggerated values, it might be the case that the true value for the *lot coverage* is within the regulation range and does not exceed the 40% threshold. However, as for

ցապատումը ցույց են տալիս ավելին, քան կա, ապա հնարավոր է, որ կառուցապատման տոկոսը իրականում չի գերազանցում 40-ը: Սակայն կառուցապատման խտության պատկերը ակնհայտ է. կա խախտում, կառուցապատման խտությունը նորմայի գրեթե կրկնակին է: Նույնիսկ եթե թաղամասը լիներ վերակառուցվող, այն կունենար ավելի մեծ կառուցապատման խտության հնարավորություն, սակայն առկա վիճակը կրկին կլիներ նորմի մեծ խախտումով:

## **Ստացված արդյունքների օրինաչափությունը**

Ցուցադրված վերջին օրինակի ընտրությունը պատահական չէ: Չորս փողոցների միջև ընկած հատվածը Սովետական Հայաստանի տիպարային քաղաքային կառուցապատման օրինակ է: Պարագծում կառուցվում էին 4-5 հարկանի բնակելի շենքեր, և եթե բակը բավականաչափ մեծ էր, բակի կենտրոնում կարող էր կառուցվել հասարակական նշանակության որևէ կառույց (պոլիկլինիկա, մանկապարտեզ և այլն): Սովետական կարգերի փլուզումից հետո նմանօրինակ կառույցների տեղում, իսկ դատարկ բակերի դեպքում հենց ուղղակի բակի մեջ, սկսեցին կառուցել բարձրահարկ բնակելի շենքեր: Դրանք, որպես կանոն, արժանանում են շրջապատող շենքերի բնակիչների բացասական գնահատականին: Այն դժգոհությունը, որը քաղաքացիները ունենում են տալով պարզ մարդկային մեկնաբանություններ («բակում էլ խաղալու տեղ չկա», «շարժվելու տեղ չկա», «արևը փակեցին» և այլն), իրականում ունի հստակ չափելի պատճառ՝ խախտվել են կառուցապատման նորմերը:

Այս հստակ օրինակով կարելի է տեսնել, որ գոյություն ունեցող նորմերը չեն կիրառվել Երևանի բավմաթիվ բակերում: Սա, ինչպես նշվել էր, խնդրի լուծման առաջին քայլն է: Այգորիթմի կիրառության շնորհիվ կարելի է շատ արագ հասկանալ ուսումնասիրվող թաղամասում արդյոք պահպանվել են կառուցապատման նորմերը, թե՞ ոչ, և եթե՞ ոչ, ապա որքանով են դրանք խախտված: Այստեղից կարելի է շարունակել փորձել գտնել պատճառները, թե՞ ինչու են նորմերը խախտվել, օրինակ, եղել է կոռուպցիա, չի՞ եղել պատշաճ մասնագիտական գնահատական, նորմերը վանոն են և այլն: Սակայն սա արդեն դուրս է այս հոդվածի թեմայից: Փոխարենը, կարելի է գոնե կառուցապատման նոր հայտերի դեպքում կիրառելով հաշվարկային նման ալգորիթմներ, ունենալ խախտումներ առաջացնող շինթույլտվություն չտալու հստակ պատճառ: Կամ կարելի է հարցականի տակ դնել գործող նորմերը: Բոլոր դեպքերում, կա խնդիր, որով պետք է վբաղվել: Այս հոդվածի նպատակն է օգնել նրանց, ովքեր կփորձեն դա անել:

## **Զարգացման ուղղություններ**

Սույն հոդվածի մեջ ցուցադրված ալգորիթմը քաղաքային պլանավորման գործընթացներում նախագծման նորագույն տեխնոլոգիաների կիրառման մեկ փոքր օրինակ է: Կառուցապատման վերաբերյալ ցանկացած օբյեկտիվ

the *FAR*, the considerable deviation from the allowed threshold is apparent – with the value uncovered by the algorithm being twice as high as the maximum allowed of 1.2. Even if the district were categorized as *under reconstruction* – allowing for the greater value of 1.6 - it would still have an *FAR* significantly above the allowed threshold.

## **Consistency in the results**

The choice of the district used for the case study is deliberate. This block is perfectly representative of the urban development paradigm of Soviet Armenia: perimetrically positioned 4-5 storey apartment buildings with an open space formed in the center, which, if spacious enough, might be filled with buildings housing public services (polyclinic, kindergarten, etc.). Following the collapse of the Soviet Union, multi-storey apartment buildings began to pop up in these enclosed areas. More often than not, these new developments are received negatively by the local communities. The discontent voiced in their simple statements – along the lines of “there is no more space left for playing”, “there is no room left for even moving”, “they blocked our sunlight”, and so on – are, in fact, backed by measurable reasons: the building regulations in their neighborhoods were grossly violated.

This case study is indicative of the overall situation in Yerevan, where numerous similar blocks of neighborhoods do not comply with the building codes and regulations. As mentioned above, this reckoning is the first step towards a systematic solution. With the use of the algorithm, it is possible to instantly verify whether the building regulations are maintained in any given district, and if not, how significant are the deviations. The next logical step would be exploring the reasons behind these deviations: whether or not they were a result of corruption, a neglectful professional assessment, or simply a case of dysfunctional regulations. These are all worthy questions but are out of the scope of this article. Nevertheless, as it stands right now, it is entirely possible to apply such algorithms to the new developments submitted for permits and justly reject ones that do not pass its test. Or else, the regulations should be called into question. Either way, the issue is there and needs to be addressed. This paper is an attempt to contribute to those who will take on the task.

## **Future prospects**

The algorithm described in this paper unveils only a small fraction of the possibilities offered by the latest design technologies applicable in urban planning. Any measurable/calculable criteria can be input into designated algorithms, thus significantly facilitating decision-making around new development projects. Another recent algorithm developed by the author tackles the codes regulating the amount of solar insolation. The algorithm itself has a more complex structure but is still simple in use and helps urban planners and developers to assess more efficiently



ցուցանիշի գնահատումը կարելի է ներդնել հաշվողական ալգորիթմների մեջ և էապես հեշտացնել որոշումներ կայացնելու գործընթացները: Ներկայումս հեղինակի կողմից մշակվել է Նաս նորմատիվային արևային արևահարման գնահատման ալգորիթմ, որը չնայած իր շատ ավելի բարդ կառուցվածքին, ունի օգտագործման պարզ սկզբունքներ և օգնում է քաղաքային պլանավորողներին և կառուցապատողներին՝ ավելի արագ և ճշգրիտ գնահատելու Նախատեսվող շինությունների՝ բնական լուսավորվածությունը, ստացված ցուցանիշների կրկին համեմատումը ՀՀ քաղշինի նորմերի հետ, և տալիս է եզրակացություն, թե արդյոք որևէ հարևան բնակչի իրավունքները խախտվել են, թե ոչ:

Այս օրինակները հայաստանյան քաղաքային պլանավորման վերահսկիչ մարմինների գործառնությունների ավտոմատացման առաջին կիրառություններն են: Կարելի է ենթադրել, որ ապագայում նման ալգորիթմները կկիրառվեն ավելի լայնորեն, ընդհուպ մինչև ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների ավտոմատ գեներացումը և առաջարկված Նախագծերի համալիր գնահատումը:

Հատկանշական է այն փաստը, որ նման ալգորիթմները բաց են այլ քաղաքների և երկրների ադապտացման համար: Նորմավորվող ցուցանիշները պարզապես թվեր են, որոնք կարելի է փոխարինել տվյալ երկրի նորմերով և կրկին ունենալ աշխատող մեխանիզմ:

## **Քննարկումներ**

Հետսովետական Հայաստանի, մասնավորապես՝ Երևանի կառուցապատումը բնակիչների շատ կոշտ քննադատությանն է արժանանում: Տպավորություն կա, թե կառուցապատումը իրականացվում է բացարձակ անկապմակերպ: Որպես կանոն, այս երևույթի պատճառը համարվում է կոռուպցիան: Ոլորտի ուսումնասիրությունը հեղինակին այն կարծիքին է բերել, որ Նույնիսկ կոռուպցիայի իսպառ բացակայության պայմաններում խնդիրը չի կարող լուծվել, քանի որ քաղաքային կառուցապատման կանոնակարգումը բավական բարդ գործընթաց է: Այն իրավիճակը, որը առկա է Երևանում, ոչ միայն կոռուպցիայի, այլև գլխավորապես բարձրակարգ մասնագիտական կադրերի և ոլորտը կարգավորող մեխանիզմների պակասի արդյունք է: Այս տեսանկյունից, սույն հոդվածում քննարկվող ցուցանիշները կարգավորելու համար կարելի է ունենալ միջին կարգի բազմաթիվ մասնագետներ, որոնք կկատարեն մեխանիկական չափումներ, հաշվարկներ և գնահատում: Կամ կարելի է ստեղծել ավտոմատացված ալգորիթմ և ունենալ հաստիքային ընդամենը մեկ օպերատոր, որը կարող է Նույնիսկ գաղափար չունենալ թե ինչպես է աշխատում կիրառվող ալգորիթմը: Բավական է միայն կարողանալ կատարել ճիշտ մուտքագրումներ և կարողանալ կարդալ արդյունքները: Վերջին տարբերակով աշխատանքը շատ ավելի քիչ ջանք, ավելի քիչ մարդկային ռեսուրս և ավելի քիչ միջոց է պահանջում խնդիրը լուծելու համար: Այն նաև հնարավորինս նվազեցնում է մարդկային սխալների հնարավորությունը: Ուստի, քաղա-

whether the new potential development is in line with the solar insolation codes lest it violates the rights of any of the citizens residing in the affected neighborhood.

These examples constitute the first use of automated urban planning control mechanisms by the respective authorities. It is not farfetched to predict that such algorithms will become commonplace in the future, perhaps even replacing the now traditional *architectural and planning task* with one generated automatically, as well as evaluating the projects undergoing permitting procedures.

Moreover, such algorithms can be adapted to be used in other cities and countries. Regulation criteria are mere numbers that can be overwritten to incorporate the codes and regulations of any given locality and re-run the mechanism.

## **Discussion**

The urban development processes of Post-Soviet Armenia – particularly the ones taking place in Yerevan – are harshly criticized by the citizens. The impression is that the construction of every new development is random. Most of the time, corruption is said to be the reason. Studying the matter, the author arrived at the conclusion that even in a scenario involving no corruption whatsoever, the same issues would still persist. This is due to the fact that regulating urban development is a highly complex process. The implication that the current situation in the capital is solely the result of rampant corruption is not correct; lack of highly qualified professionals and appropriate regulatory mechanisms is another significant culprit. With this in mind, the indicators discussed in this paper may be monitored by employing many mid-level professionals, who will carry out the mechanical calculations, measurements and evaluations. Or else, it is possible to create an automated algorithm and have a staff of one single operator who does not necessarily understand the background processes of the algorithm but is simply able to correctly enter input data and read the outputs. This type of arrangement would require significantly less effort, human and other resources, with a much lower likelihood of human error. Hence, to improve the situation with urban development, apart from strategies to abate corruption, it is essential to introduce this type of mechanisms. The opposite scenario would virtually entail an answer to those applying for permits, to the effect of: “The old ways don’t work here anymore, but neither do we have the expertise to come up with a viable solution for you”.

## **Conclusion**

The current paper aims to adjust the developing design estimate technologies to be used in solving urban planning problems in Armenia. In this way, the article begins with a broad description of the technologies in question and their areas and methodology of application, which is followed by a section describing the

քային կառուցապատումը բարելավելու համար՝ կոռուպցիայի դեմ պայքարից բացի, անհրաժեշտ է նաև ներդնել նման մեխանիզմներ: Այլապես, երբ կառուցապատողը հերթական անգամ դիմի կառուցապատման թույլտվություն ստանալու, նրան կպատասխանեն՝ «Ոչ հին ձևերով է կարելի, ոչ էլ համապատասխան կադրեր ունենք, որպեսզի Ձեր հարցը լուծենք»:

## Ամփոփում

Սույն հոդվածը նպատակ է հետապնդում նախագծահաշվարկային տեխնոլոգիաների վարձացումը հարմարեցնելու և կիրառելի դարձնելու հայաստանյան քաղաքային պլանավորման խնդիրների լուծման համար: Հոդվածում ընդհանուր գծերով նկարագրվում են քննարկվող տեխնոլոգիաները և դրանց կիրառության մեթոդաբանությունը: Այնուհետև նկարագրվում է կոնկրետ խնդրի լուծման համար ստեղծված ալգորիթմը: Ալգորիթմի գործնական օգուտները ցուցադրելու համար այն կիրառվում է պայմանական քաղաքային միջավայրի վրա: Մշակված ալգորիթմի միջոցով հնարավոր է դառնում միանգամից ստանալ բավարարիչ հողակտորների և դրանցում առկա շինությունների համադրման արդյունքում հաշվարկվող կառուցապատման տոկոսի և խտությունների ցուցանիշները: Այնուհետև դրանք համեմատվում են ՀՀ քաղշինի նորմերի և ցուցանիշների հետ: Առկա խախտումները դուրս են բերվում և ցուցադրվում կիրառող մասնագետին:

Ինչպես նշված է հոդվածի սկզբում, կառուցապատման խնդիրները լուծելու համար նախ պետք է դրանք գնահատել: Ենթադրենք, թե որևէ բնակավայրի կառավարող մարմինը որոշում է կայացնում գնահատելու առկա կառուցապատումը և դուրս բերելու այն հատվածները, որտեղ առկա են նորմերի խախտումներ: Այս խնդրի դասական մեթոդաբանությամբ լուծումը կպահանջեր մի քանի մասնագետ, որոնք հատ առ հատ կչափեին շենքերի մակերեսները, կստուգեին հողակտորի կատեգորիան, կկատարեին հաշվարկ և կտային գնահատական: Քիչ քանակությամբ հողակտորների դեպքում խնդրի մեխանիկական լուծումը այդքան էլ բարդ չէ: Սակայն երբ խոսքը մեծ քաղաքների մասին է, ինչպիսին է Երևանը, խնդիրը անհամեմատ բարդանում է: Ամենայն հավանականությամբ, Երևան քաղաքի նման գնահատում առ այսօր չի արվել: Այս հոդվածում ներկայացված ալգորիթմը խնդիրը վերջապես դարձնում է իրագործելի: Կիրառման արդյունքում կարելի է դուրս բերել առավել խնդրահարույց հատվածները և վերադառնալ դրանց բարելավմամբ՝ այսպես մեկ քայլով մոտենալով քաղաքի շինխնդիրների կանոնակարգմանը:

## Հղումներ

Երևաննախագիծ. (2005), *Կենտրոն քաղաքի նախնախնդիր տարածքի գոտիավորման նախագիծ* (p. 5). Երևանի Քաղաքապետարան. <https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0001/10/e7eca41f332c9ae4cd970e00d3dfe19ac78f88bf.pdf>

ՀՀ քաղշին. (2014), *DocumentView, ՀՀ ՔԱՐԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐԻ ՀՐԱՄԱՆԸ ՀՀԸՆ 30-01-2014 «ՔԱՐԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ. ՔԱՐԱՔԱՇԻՆ ԵՎ ԳՅՈՒՐԱԿԱՆ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԾՈՒՄ ԵՎ ԿԱՌՈՒՑԱԴԱՏՈՒՄ» ՇԽԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆՈՐՄԵՐԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ԵՎ ՀՀ ՔԱՐԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐԻ 2001 ԹԿԱԿԱՆ ԸՆԴՑԵՄԲԵՐԻ 1-Ի N 82 ՀՐԱՄԱՆՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ*. <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=93481>

algorithm developed for a specific urban planning issue. In order to empirically demonstrate the practical benefits of the algorithm, it was tested on a block of urban environment. The algorithm allows to promptly calculate the *lot coverage* (building percentage) and the *FAR* (building density factor) for multiple plots at once by putting together the parameters of the plots and the buildings positioned on them. Further, the two indicators are compared against the values stipulated by respective regulations adopted by the Urban Planning Committee. Any deviations from the allowed thresholds are thus identified and displayed.

As noted in the opening to this paper, issues associated with urban development can only be solved if they are properly assessed. Suppose a generic local government does decide to assess the urban area within its jurisdiction and identify any deviations. In its traditional form, such a procedure would require the involvement of several experts who would each individually have to survey the area, verify the category assigned to it, and then make calculations and come up with a reliable assessment. In the case of a small number of plots, this sort of mechanical approach is feasible and relatively simple. However, when dealing with large cities, Yerevan, in this case, the task becomes an order of magnitude more complex. It is unlikely that any such assessment has been carried out for Yerevan so far. The algorithm presented in this article offers a feasible solution to the problem. It can help to identify the particularly problematic urban areas and tackle the problems, thus advancing a step further towards successful regulation of the urban development issues.

## References

- Yerevanproject. (2005), *Zoning Project of Kentron District* (p. 5). Yerevan Municipality: <https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0001/10/e7eca41f332c9ae4cd970e00d3dfe19ac78f88bf.pdf>
- Urban Planning Committee (2014), *DocumentView*, The Decree of RA Minister of Urban Development on the approval of "Urban Development: planning and development in urban and rural areas" RA Building Codes and Regulations of 30-01-2014 and on making amendment in the Decree of RA Minister of Urban Development N 82 dated October 1, 2001. <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=93481>

# Հանրային մասնավոր Երևան

**Բեկոր Փափազյան**

Թումո-ի կարգազման գծով տնօրեն

**Շահե Սիմոնյան**

Ճարտարապետ



Երևանի կենտրոնական կենտրոն վարչական շրջանի շենքերի պարագծային բակերի հարդարանքի ներքո թաքնված է նրա քաղաքային պլանավորման ամենաչիրացված ներուժը՝ թե՛ կյանքի որակի, և թե՛ անշարժ գույքի արժեքի առումով: Դրականն այն է, որ դրանք պարունակում են հանրային տարածքի փակուղիներ՝ երբեմն տաղավարների տեսքով, որոնցում տարեց մարդիկ շախմատ կամ նարդի են խաղում, երբեմն՝ մանկական խաղահրապարակների տեսքով: Բայց առավել հաճախ դրանց մեջ մխրձված են ինքնաշեն մասնավոր ավտոտնակներ, անշուք խանութներ և փոքրիկ արհեստանոցներ: Նախապես որպես հանրային հատկացված այս տարածքներում մասնավոր օբյեկտների նման խառնափնթոր բաշխումն ի վերջո հանգեցրել է օրինական սեփականության գրանցման, ինչը ստվերում է այս հատվածների բարեկարգման հանրային կամ բարոյական իրավունքը՝ բառացիորեն քաղաքի ամենակենտրոնական և բարձրարժեք անշարժ գույքի հարևանությամբ, որպես կանոն, ստեղծելով անբարեկարգ և քառսային պայմաններ:

# Public Private Yerevan

**Pegor Papazian**

Chief Development Officer at TUMO

**Shahe Simonian**

Architect



The perimeter block interiors of Yerevan's central Kentron district represent its highest unrealized urban potential, both in terms of quality of life and real estate value. On the positive side, they contain pockets of public space, in the form of gazebos where seniors play chess or backgammon, and the occasional playground for children. But more often than not, they are invaded by makeshift private garages, nondescript stores and small workshops. This highly disaggregated distribution of private property in spaces that were originally conceived as public, has led to a pattern of legal ownership that negates any communal or moral ownership of these block interiors, typically resulting in undermaintained, chaotic and even dilapidated conditions – literally in the middle of the most central and high value properties of the city.

A brief study of the current built environment, public versus private space was carried out, that in phase two shall include all the blocks within the central Kentron zone, and trace the pattern of development over time.



Կատարվել է գոյություն ունեցող միջավայրի՝ հանրայինն ընդդեմ մասնավորի փոքրիկ ուսումնասիրություն, որը երկրորդ փուլում ընդգրկելու է Կենտրոն վարչական շրջանի ներսում գտնվող բոլոր բակային հատվածները և ժամանակի ընթացքում դրանց ձևավորման օրինաչափությունը:



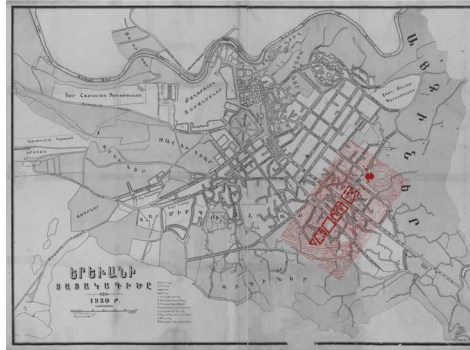
Պարագծային բակերն ի սկզբանե ընկալվել են որպես հանրային տարածքներ, որոնք իրար հետ կապված են շենքերի միջև եղած հետիոտնային ուղիներով, հաճախ՝ դալաններով:

## **Ներուժի գիտակցումը. Քաղաքային նոր դիվայն**

Որպես օրինակ վերցնենք մետրոյի Երիտասարդական կայարանից մինչև Հանրապետության հրապարակ՝ Աբովյան փողոցի երկու կողմերում շենքերի բակերի հարդարանքը. դրանք բոլորը մուտք ունեն, ամենից հաճախ՝ ուղիղ Աբովյան փողոցից, որը Երևանի առևտրային գլխավոր ժապավենն է: Եթե նրանք ամբողջովին վերադարձվեն հանրային տիրույթ, և ներկայումս այնտեղ մխրձված բոլոր օբյեկտները վերացվեն, կարող են վերակենդանացվել:

- Կանաչ հատվածները կծառայեն շրջակա շենքերում բնակվող ընտանիքներին,

The perimeter blocks that defined the streets within Kentron were always imaged as public spaces that were interconnected by pedestrian links through the buildings, often via a *dalan* (arched passage). Taking our study area considering it as part of its historical context.



## Realizing the potential | A new urban design

Let us consider the city block interiors on either side of Abovyan Street from Yeritasardakan Metro Station to Republic Square that are all accessible, most often directly, from Abovyan Street, Yerevan's main commercial strip. If they were to fully re-enter the public realm and be stripped of all the encroaching objects currently found there, they could be revitalized through a campaign of low-touch urban design interventions:

- Green spaces would serve the families resident in the surrounding buildings;



- փոքրիկ սրճարաններն ու բուտիկները Աբովյան փողոցի կոմերցիոն գործունեության հոսանքը կուղղորդեն դեպի առավել մտերմիկ միկրո-պլապաներ,
- ինստիտուտները և ոչ կառավարական կազմակերպությունները գրասենյակային տարածքների համապատասխան հնարավորություն կունենան,
- մշակութային գործունեությունը թատրոնների, երաժշտասրահների, ժամանակավոր իրադարձությունների փափուկ շերտ կավելացնի,
- ստորգետնյա հանրային կայանատեղը փողոցի երկայնքով կայանման տեղ կապատի, և հնարավոր է՝ ապագայում փողոցի լրիվ կամ մասնակի հետիոտնացման հիմք ստեղծի:

Սա ոչ միայն կամրապնդի Կենտրոնում քաղաքացիական, մշակութային և տնտեսական գործունեությունը, այլև առավել կընդլայնի ու բավմալան կդարձնի այն, կբարելավի տեղի բնակչության կյանքի որակը և կգոհացնի այցելուներին:

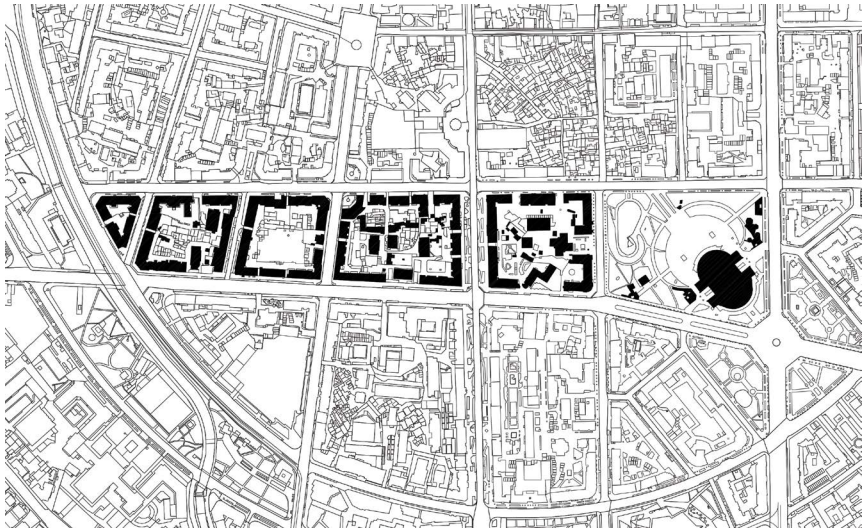
## **Հիմնական արգելքի հաղթահարումը. Նոր սեփականության կառուցվածքը**

Քաղաքի բակերի միջավայրը վերակենդանացնելու փորձը, օրինակ, Աբովյան փողոցում, քաղաքի տարբեր այլ հատվածներում ծրագիրն ընդլայնելու խթան կարող է դառնալ: Արդյունքում անշարժ գույքի արժեքի բարձրացումը, սպասվում է, որ բավական զգալի կլինի՝ օգուտ բերելով ոչ միայն քաղաքին, տեղի բնակչությանը և բիզնեսին, այլև այնտեղ արդեն ամրացած մասնավոր գույքի սեփականատերերին: Ներկայիս սեփականատիրական կառուցվածքի խառնաշփոթը հաղթահարելու համար մենք առաջարկում ենք՝

- հիմնադրել հանրային կորպորացիա՝ Քաղաքի բակերի վերակենդանացման ծրագիր (ՔԿՎԾ), որը պետք է դառնա Աբովյան փողոցի բակերում ի սկզբանե հանրային եղած սեփականատիրության տերը,
- ամբողջ գույքը կենտրոնացնել ՔԿՎԾ-ում՝ կազմակերպելով կամավոր, բայց և ֆինանսապես շահավետ հետգնում կամ բաժնեմասի գնում,
- ՔԿՎԾ-ում բաժնետոմսեր թողարկել՝ իրենց գույքի ընթացիկ շուկայական արժեքին համամասնորեն՝ այդ գույքը ՔԿՎԾ-ին օտարելու դիմաց,

- Small cafes and boutiques would extend the mainstream commercial activity of Abovyan Street to a more intimate, smaller scale set of micro-plazas;
- Institutions and non-governmental organizations would bring an appropriate scale of office space presence to them;
- Cultural activities would add a soft layer of theaters, music venues and platforms for pop-up events;
- Unergrouppublic parking would free up parking space along the street, and possibly allow for a full or partial pederianization of the street in the future.

This would not only amplify the civic, cultural and economic activity in Kentron district but would also extend it with a more sophisticated direction that would improve the quality of life of local residents and the experience of visitors.



## **Overcoming the main barrier | A new ownership structure**

Revitalizing the city block interiors of a neighborhood such as the one along Abovyan Street would be a catalyst for an extended project for different parts of the city. The resulting increase in property values would likely be very significant, providing a windfall to the city, to local residents and to businesses, but also to the current owners of private property inside the city blocks in question. In order to overcome

- գույքը ՔԲՎԾ-ին շուկայական արժեքից ավելի գնով վաճառելու իրավունք տալ,
- հրապարակային արշավ կազմակերպել ՔԲՎԾ-ի բաժնետոմսերի վերաբերյալ և խրախուսել այդ բաժնետոմսերի առևտուրը երկրորդային շուկայում,
- կազմակերպել բալետի համակարգի, ինչպես նաև հատուկ բալետում անհատական «միկրո-պլապաների» քաղաքային պլանավորման դիվայնի տեղական և միջազգային մրցույթներ:

the current disaggregated ownership structure inside the city blocks, we propose to:

- Create a public corporation, the City Block Revival Project (CBRP) destined to become the owner of all the property inside city blocks in a given areas – initially around a limited section of Abovyan Street; Consolidate all ownership into the CBRP by invoking eminent domain or instituting a voluntary but financially attractive buy-back or opt-in process;
- Grant each current owner of block interior property;
- Shares in the CBRP in proportion to the current market value of their property, in exchange for seceding that property to the CBRP;
- The right to sell their property to the CBRP at a markup over market value;
- The right to obtain free parking space in parking structures to be built under the block interiors; Publicly list the shares of the CBRP and encourage trading of those shares on the secondary market;
- Launch local and international competitions for the urban design of an interconnected system of block interiors and for individual “micro-plaza” interventions in specific blocks.

# Կանաչ միջանցք՝ Հրազդանի կիրճում

Թումո ստեղծարար տեխնոլոգիաների կենտրոն

## Մարտահրավերը և շրջակայքը

Երևանի միջով անցնող Հրազդան գետի կիրճը բավական թերաբժնորված և արհամարհված գոտի է: Կոնդի հետիոտնային թունելից մինչև Թումանյանի այգի ձգվող հատվածներում այն երկու կողմից ամբողջովին ասֆալտապատ է չնայած տրանսպորտային կարևոր ուղի չէ: Շրջապատված է ռեստորաններով, հանդիսությունների սրահներով, կասկածելի ճաշակի մեկժամյա հյուրընկալման մոթելներով, լի է կոյուղաջրերով ու կոշտ թափոններով: Այնուամենայնիվ, կիրճի այդ հատվածը Երևանի բնակիչների կենսակերպը բարելավելու, Վրասաշրջիկներին հրապուրելու և հյուրանոցային բիզնեսին ու քաղաքային բյուջեին զգալի եկամուտներ բերելու հսկայական ներուժ ունի:



Հրազդան գետը Երևանի  
շրջակայքով վերևից  
Aerial image Hrazdan River through  
Yerevan's neighborhoods

## Հնարավորությունը

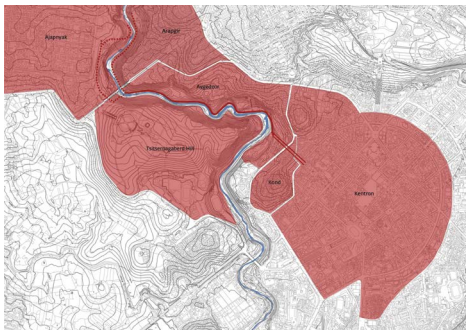
Վեց հարևան հատվածներ մշակութային և ճարտարապետական հետաքրքրություն ներկայացնող կետեր ունեն, որոնք սպասարկվում են (մասնակիորեն) գոյություն ունեցող տրանսպորտային ենթակառուցվածքներով: Կարելի է առափնյա ավտոմոբիլային երկու ճանապարհներից մեկը հետիոտնին ու հեծանվորդներին հատկացնելու հնարավորություն ստեղծել, և հա-

# Hrazdan Gorge Green Corridor

TUMO Centre for Creative Technologies

## Challenge

The Hrazdan river gorge, running through Yerevan, is a significantly undervalued and degraded zone. In the sections extending from the Kond Pedestrian Tunnel to Tumanyan Park, it is fully paved on both sides, even though it is not a significant vehicular transport corridor; it is surrounded by restaurants, event halls and by-the-hour motels of questionable taste; and it is pumped full of sewage and solid waste. Nevertheless, that section of the gorge has huge potential to improve the lifestyle of Yerevan residents, attract tourists and generate significant revenues for hospitality businesses and the municipality.



Հրազդան գետով իրար կապված 6 հարևան հատվածները:

The 6 neighborhoods from the centre linked by the Hrazdan River

## Neighborhoods

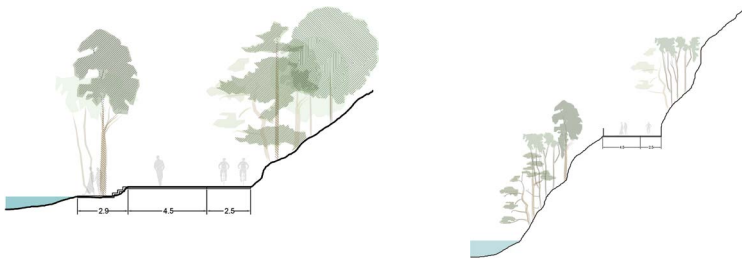
The Hrazdan river gorge, running through Yerevan, is a significantly undervalued and degraded zone. In the sections extending from the Kond Pedestrian Tunnel to Tumanyan Park, it is fully paved on both sides, even though it is not a significant vehicular transport corridor; it is surrounded by restaurants, event halls and by-the-hour motels of questionable taste; and it is pumped full of sewage and solid waste. Nevertheless, that section of the gorge has huge potential to improve the lifestyle of Yerevan residents, attract tourists and generate significant revenues for hospitality businesses and the municipality.

մայնքը կօգտվի քաղաքից որոշակիորեն մեկուսացած այս տարածքից:

## **Առաջարկվող միջամտությունը**

Առաջարկվող միջամտությունը կհանգեցնի՝

1. գետի ձախ ափը հետիոտնային և հեծանվային Վբոսավայրի վերածելուն,
2. կիրճի մաքրմանը և կանաչապատմանը, ինչը կներառի կոշտ աղբի հեռացումը և ծառատունկի ռապավարության նախաձեռնումը,
3. կիրճի շրջակայքի օգտագործմանը, ինչը կկարգավորվի գոտևորման հատուկ ծրագրով,
4. համապատասխան բիզնես կապակերպություններին ծրագրի մասնակցությամբ հրապուրելը՝ Հրապուրանի կիրճի կանաչ կորպորացիայի հիմնադրմամբ:



## **Առանցքը**

Հետագայում սա կխթանի Վերնիսաժի և Աջափնյակի միջև Արամի փողոցից Կոնդի հետիոտնային թունելով դեպի կիրճն այլընտրանքային հետիոտնային ճանապարհի կառուցումը, ապա նաև կիրճի երկայնքով գործող ճանապարհային ցանցի ստեղծումը:

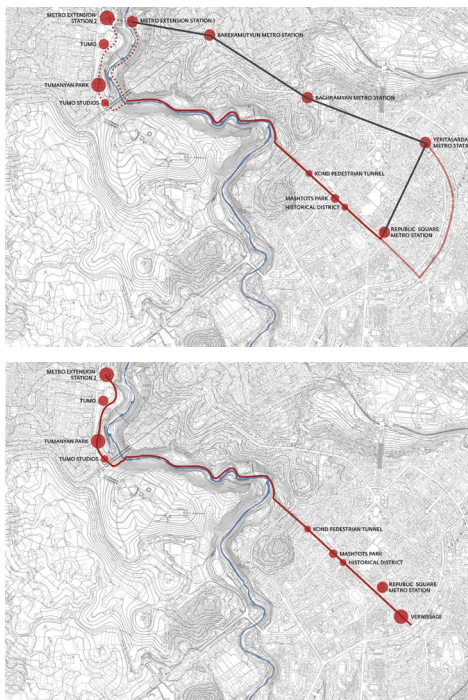
## **Շրջօդակումը**

Հետագայում, երբ Հալաբյանի մետրոյի կայարանը կառուցվի, կստեղծվի փակ շրջօդակ: Սա կատարյալ միջավայր կստեղծի արշավների, հեծանվավազքի, ընտանեկան Վբոսանքների համար. հավելյալ քաղաքային օժանդակ այնպիսի ակտիվատորների համար, ինչպիսիք են սրճարանները, ռեստորանները, մարզական կենտրոնները և այլն: Մադրիդի Ռիոյի կառուցապատման նմանությամբ, բայց՝ ավելի փոքր չափսերով, այս կանաչ միջանցքը Կոնդի հետիոտնային թունելը կկապի քաղաքի սրտի և նրա կենտրոնական





կանաչ առանցքի հետ՝ մեկ ծայրում այն ուղիղ միացնելով Վերնիսաժին, մյուս ծայրում՝ Թումանյանի այգուն, ինչպես նաև մետրոպոլիտենի համակարգին:



## Հաջորդ քայլերը

Նվազագույն միջամտություն ենթադրող այս ծրագիրը կարող է նշանակալի դրական ազդեցություն ունենալ որպես կատալիզատոր-նախագիծ: Հետագա մանրամասն վերլուծությունը պետք է ներառի գետի առափնյա այս հատվածում գտնվող անշարժ գույքի բոլոր մասնավոր օբյեկտների վերլուծությունը, ինչպես նաև առաջարկը գործող օբյեկտներին մոտենալու ուղիների և կայանատեղերի լուծումների համար, որպեսզի ապահովվի գետի ձախ ափի հետիոտնացման կենսունակությունը:

Նախագիծն իրագործելու համար կարևոր է քաղաքային պլանավորման, շրջակա միջավայրի ինժեներական մանրամասն նախագծերի և տեխնիկատնտեսական վերլուծության հանձնառությունը:

## The Axis

This would then reinforce and further encourage the otherwise tentative pedestrian link between Vernissage and Ajapnyak taking Arami Street through the Kond Pedestrian Tunnel and then along the road network along the Gorge.

## The Loop

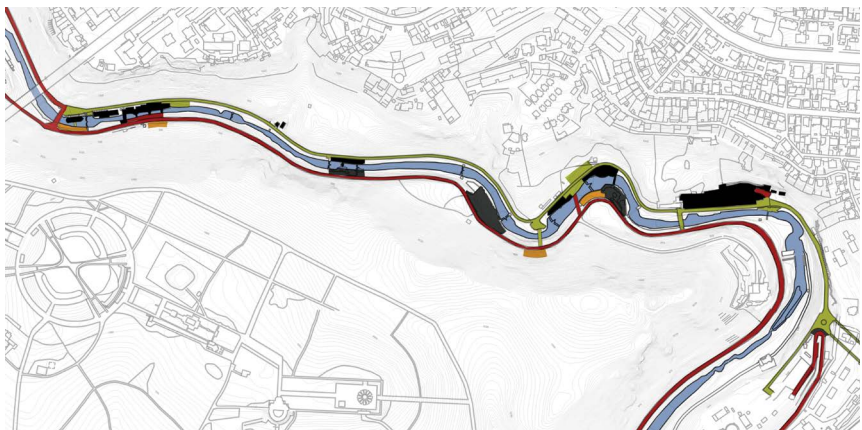
Once the (future) Metro station is complete this will create a closed loop.

This will create the perfect environment for hiking, cycling and family outings, in addition to a series of ancillary urban activators like cafes, restaurants, sports facilities and related services. Similar to the well-known Madrid Río development, although on a smaller scale, this green corridor connects, through the Kond Pedestrian Tunnel to the heart of the city and its central green axis, joining it directly to the vernissage market one end and to Tumanyan Park on the other, as well as to the metro system

## Next steps

With minimal intervention this project can make a significant positive impact as a catalyst project. And with further detailed analysis includes a surveying of all privately owned properties along this section of the river, as well as proposed access and parking solutions to existing businesses to create a robust framework for a viable in case of the pedestrianisation of the left bank.

In order to advance the project, it is important to commission a detailed urban design and environmental engineering project, and a feasibility study



# **Համատիրությունների հիմնախնդիրը որպես բնակարանային ֆոնդի կառավարման և պահպանման արդյունավետության գործոն**

**Հակոբ Մանուկյան**  
տնտեսագետ  
**Վիլեն Մնացականյան**  
տնտեսագետ

## **Նախաբան**

Սույն հոդվածում հեղինակներն ուսումնասիրում են այս պահին գործող բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման խնդիրները՝ կապված համատիրությունների անարդյունավետ աշխատանքի և վերջիններիս փոխարինման կամ բարեփոխման ուղիների հետ: Խնդիրների շրջանակը բավական լայն է՝ «Համատիրության մասին» և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքներում առկա իրավական բացերից մինչև գործնականում օրենքների կիրառման և չուտ կառավարչական խնդիրները: Դրա հետ մեկտեղ կարևոր է նշել, որ հենց արդյունավետ կառավարման վրա է հիմնված բնակֆոնդի երկարաժամկետ պահպանումը. համասեփականատերերի որոշումների կայացման գործընթացին մասնակցայնության բարձրացումը առաջին հերթին նրանց մոտ կստեղծի բաժնային սեփականության նկատմամբ պատասխանատվության զգացում և կավելացնի կառավարող օղակի հաշվետվողականությունը:

Հետապնդությունն իրականացվել է ՀՀ-ում այս պահին առկա խնդիրների վերհանման, դրանցից բխող բացասական հետևանքների գնահատման, ոլորտի միջազգային փորձի ուսումնասիրման և վերջինիս հիման վրա ստեղծված իրավիճակի կարճաժամկետ և երկարաժամկետ լուծումների ուղիների մշակման միջոցով:

## **Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման իրավական բազան**

Բազմաբնակարանշենքի կառավարման մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքը ընդունվել է 2002 թվականին և այս տարիների ընթացքում

# **Condominiums and Their Challenges: Efficiency in the Management and Maintenance of Housing Stock**

**Hakob Manukyan**  
Economist  
**Vilen Mnatsakanyan**  
Economist

## **Preface**

In this article, the authors explore the challenges in the management of shared ownership in apartment buildings – stemming from the inefficiency of the organizations called *condominiums* – and strategies for the replacement or reformation thereof. The issues range from gaps in the legal documents (namely, RA Law on Condominium and the RA Law on Management of Apartment Buildings) to their enforcement and other purely administrative issues. At the same time, it should be noted that the long-term maintenance of the housing stock is, more than anything, a matter of effective management.

The article suggests short- and long-term solutions obtained through several consecutive stages: identifying the respective issues in RA, assessing their consequential impact, studying relevant experiences in other countries.

## **The legal framework of apartment building management in RA**

The Law on Management of Apartment Buildings was enacted in 2002, without undergoing significant amendments in the following years. Any studies identifying the gaps in the Act have not been initiated either. Taking as a reference the Constitution, this regulatory law addresses the following areas: the manner of management of shared ownership and its modalities, the jurisdictions of the governing bodies, how the latter are formed, their activities and the termination thereof, as well as the terms of relations with the local authorities and organizations (Law on the Management of Apartment Building, 2002).

պգալի փոփոխությունների չի ենթարկվել, օրենքի բացերի ուսումնասիրություն չի կատարվել: Հիմք ընդունելով մայր օրենքը կարելի է եզրահանգել, որ այն կարգավորում է սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման կարգը, կառավարման ձևերը, շենքի կառավարման մարմինների իրավասությունները, դրանց կազմավորման, գործունեության, գործունեության դադարեցման կարգը, ինչպես նաև դրանց փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ (Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին ՀՀ օրենք, 2002): Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը, ըստ օրենքի, իրականացնում է ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմինը, որը շինությունների սեփականատերերի ժողովն է, և որին պատկանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը՝ բացառությամբ այն հարցերի, որոնք օրենքով համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորություն: Ըստ օրենքի, տարեկան պետք է տեղի ունենա առնվազն մեկ ժողով, որում շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր օժտված է իր բաժնին հավասար ձայների քանակով: Ժողովում ընդունված որոշումները տարածվում են բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի վրա, այդ թվում և նրանց, ովքեր՝ անկախ պատճառներից, չեն մասնակցել քվեարկությանը կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը: Շինությունների սեփականատերերի իրավունքների և պարտականությունների շրջանակում ստացվում են լիազոր մարմնի, գործունեության, աշխատանքների կատարողականի վերաբերյալ տեղեկությունները, ինչպես նաև կատարվում են սեփականատերերի ժողովի և կառավարման մարմնի որոշումները, արվում ֆինանսական բոլոր վճարները:

2020 թվականին օրենքում կատարված փոփոխությունը վերաբերում է գանձվող պարտադիր և այլ վճարներ կատարելու կարգին, ըստ որի, այն արվում է անկանխիկ եղանակով՝ յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենքի համար առանձին, բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի անվամբ այդ նպատակով բացված բանկային հաշվին փոխանցելու եղանակով (Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին ՀՀ օրենք, 2020): Վճարումը կատարման հնարավորությունների այդպիսի կոշտ սահմանափակումը իր մեջ պարունակում է բավական լուրջ ռիսկեր. առկա են սոցիալական խմբեր (տարեց մարդիկ), որոնց համար խոչընդոտ է նման վճարային համակարգից օգտվելը, պարտադիր վճարների հոսքերի վերահսկողությունը նույնպես նման տարբերակում միշտ չէ, որ կարելի է կազմակերպել:

Կառավարման հիմնական ձևերը, ըստ օրենքի, բաժանվում են 3 տեսակի՝

- շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի համատիրության միջոցով,
- լիազորագրային կառավարչի (ներկայացուցչության) միջոցով,

Under this Act, the management of shared ownership is executed by the highest governing body of shared ownership management, represented by the general assembly, which is in charge of any issues pertaining to the shared ownership management, with the exception of those that are – by law – the exclusive prerogative of one of the other governing bodies. The law prescribes holding at least one meeting yearly, where, for every owner, the weight of the vote is proportional to the share held in the property. Decisions taken during the meetings, apply to all the shareholders, regardless of whether they attended or voted against it. The set of rights and duties regulates the provision of any details specifying the activities of the managing bodies and progress reports, the decisions made by the general assembly or the governing body, and the terms of payments.

The 2020 amendment was an update to the arrangement of the mandatory and other fees, that, from there on, were to be made by a transfer to a designated bank account (individual for each property) in the name of the property's governing body (RA Law on Apartment Building Management, 2020). Such a restriction to payment methods has serious drawbacks: there are social groups (e.g., elderly people) who may experience obstacles with the digital payment systems, as well as, it is not a failproof way to ensure and control the regularity of the mandatory payments

There are three modes of management stipulated in the Act:

- a legal entity-condominium formed by the owners of the property;
- management by proxy (representation entity);
- management by a trust deed.

The most commonplace mode of management is the condominium, which is regulated by the RA Law on Condominiums enacted in 2002 (RA Law on Condominiums, 2002).

The condominium may be created by one or more properties, through the membership of property owners collectively holding at least 50% of the shares in each building. The management is exerted by the general assembly, the board, the chairman and the manager. Each member of the condominium holds one vote in the general assembly. In case the property is owned by more than one person through joint ownership, they must elect one of the co-owners to represent them at the general assembly. Whereas, if the property is owned by more than one person through shared ownership, then each of them is allowed to participate in proportion to his/her share, or else collectively authorize someone to represent them. The jurisdictions of the general assembly include approving the charter, electing the

- հավատարմագրային կառավարչի միջոցով:

Այսպիսով, ամենատարածված ձևերից մեկն է համատիրությունը, որի կարգավորումը իրականացվում է Համատիրությունների մասին ՀՀ օրենքով՝ ընդունված 2002 թվականին (Համատիրությունների մասին ՀՀ օրենք, 2002):

Համատիրությունը կարող է ստեղծվել մեկ կամ մեկից ավելի շենքերում, և յուրաքանչյուր շենքում առնվազն ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ 50 և ավելի տոկոս բաժին ունեցող շինությունների սեփականատերերը համարվում են համատիրություն անդամ: Կառավարումն իրականացվում է ընդհանուր ժողովի, վարչության, նախագահի և կառավարչի կողմից: Համատիրության յուրաքանչյուր անդամ ընդհանուր ժողովում ունի մեկ ձայն: Եթե շինությունն ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ընդհանուր ժողովում նրանց անունից պետք է հանդես գա համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ: Եթե շինությունն ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով է պատկանում մեկից ավելի անձանց, ապա ընդհանուր ժողովում նրանցից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի հանդես գալու իր բաժնին համամասնորեն, կամ նրանց անունից կարող է հանդես գալ համասեփականատերերի լիազորած անձը: Ընդհանուր ժողովի իրավասություններ են համարվում այնպիսի գործընթացներ, ինչպիսիք են կանոնադրության հաստատումը, վարչության, նախագահի ընտրությունը և նրանց լիազորությունների դադարեցումը, տարեկան հաշվեկշռի հաստատումը, բյուջեի հաստատումը, վարձու աշխատողների թվի և նրանց աշխատավարձի չափի որոշումը և զուգորդվող նման այլ կարգավորումներ: Որոշումներն ընդունվում են քվեարկության միջոցով. անդամների ձայների ընդհանուր թվի պարզ մեծամասնությամբ որոշումն ընդունվում է կամ մերժվում: Ժողովի իրավապորությունը որոշելու նպատակով պետք է ներկա լինի համատիրության անդամների ընդհանուր թվի առնվազն երկու երրորդը:

Վարչության ձևավորումը իրականացվում է, եթե ընդհանուր ժողովը կազմված է լինում քսանից ավելի անդամից՝ ընդգրկելով դրա կազմում յուրաքանչյուր շենքից առնվազն մեկ համատիրության անդամի, պահպանելով շենքի/շինությունների սեփականատերերի համամասնությունը: Վարչության անդամների առավելագույն քանակը որոշվում է համատիրության ընդհանուր ժողովում, իսկ նվազագույն թիվը պետք է լինի երեք. նիստերը իրականացվում են եռամսյակը մեկ, և վարչության անդամներն աշխատում են հասարակական հիմունքներով՝ եթե այլ բան նախատեսված չէ կանոնադրությամբ:

Վարչության նախագահի լիազորությունների մեջ են մտնում նյութերի նախապատրաստումը, վարչության աշխատանքի կազմակերպումը, աշխատանքային պայմանագրերի կնքումը, համատիրության գրանցամատյանի վարումը: Նախագահը նույնպես աշխատում է հասարակական հիմունքներով, եթե այլ բան նախատեսված չէ կանոնադրությամբ:

board and the chairman, terminating their authorities, approving the annual balance sheet and the budget, determining the number of employees and their salaries, and other related matters. All the decisions are made through voting and are based on the simple majority of the votes cast by the members. For the general meeting to be ruled eligible, at least two-thirds of condominium members must attend.

The board is formed at a general assembly attended by over twenty members – with at least one condominium member from each property and in keeping with the proportion of the owners in a property. The number of board members is determined at the general assembly but cannot be below three. The sessions are held once a quarter, and the board members serve on a voluntary basis unless otherwise stated in the charter.

The chairman is responsible for preparing the materials to be reviewed at the general assembly and board meetings, organizing the work of the board, signing the employment contracts, maintaining the condominium register. The chairman, too, provides these services on a voluntary basis,

The authorities of the chairman include preparation of materials, work organization of the board, employment contracts, keeping of the condominium register. Again, unless otherwise stated in the charter, the chairman provides these services on a voluntary basis.

The manager oversees the operations of the condominium and is authorized to sign contracts with external organizations providing works and services.

Similar to the board, audit committee members are elected at the general assembly and are represented by at least one condominium member from each property, while in keeping with the proportion of the owners in a property. Their responsibilities revolve around supervising budget inflows and outflows.

As stated in the law, there are two ways condominiums generate income:

- through mandatory and other contributions made by the members of the condominium and the property owners towards meeting the mandatory norms;
- from other sources not prohibited by law.

Whereas expenditures are mostly directed towards,



Կառավարիչը կապմակերպում և ղեկավարում է համատիրության գործունեությունը, համատիրության անունից համապատասխան կապմակերպությունների հետ կնքում է պայմանագրեր՝ աշխատանքներ կատարելու և ծառայություններ մատուցելու մասին:

Վերստուգիչ հանձնաժողովի անդամներն ընտրվում են ընդհանուր ժողովում՝ հանձնաժողովի կապում ընդգրկելով յուրաքանչյուր շենքից առնվազն մեկ համատիրության անդամի, պահպանելով շենքի սեփականատերերի համամասնությունը: Այս մարմնի հիմնական գործունեությունը կապված է բյուջետային հոսքերի վերահսկման հետ:

Օրենքը սահմանում է համատիրությունների միջոցների գոյացման երկու տարբերակ՝

- համատիրության անդամների և շենքի այլ շինությունների սեփականատերերի պարտադիր նորմերի կատարման վճարումներից և այլ վճարումներից,
- օրենսդրությամբ չարգելված այլ աղբյուրներից:

Իսկ միջոցների ծախսերի ուղղություններն են՝

- պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերը,
- աշխատանքի վարձատրությանն ուղղված ծախսերը,
- տնտեսական ծախսերը (փոստային, կապի, տպագրական, գրասենյակային պիտույքների ապահովման և այլն),
- ընդհանուր գույքի վերականգնման ու վերանորոգման ծախսերը:

Այս օրենքի շրջանակում 2020 թվականին կատարված փոփոխությունը վերաբերում է միայն բանկային հաշվի բացումը պարտադիր դարձնելու պահանջին (Համատիրությունների մասին օրենք, 2020): Մնացյալ հարցերում կարելի է ասել, որ օրենքը վերջին 19 տարիների ընթացքում հիմնականում մնացել է ամփոփոխ:

Վերադառնալով Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասին ՀՀ օրենքին, պետք է հիշեցնել, որ բնակիչները բացի համատիրության եղանակից, կարող են կառավարել շենքի ընդհանուր սեփականությունը լիազորագրային և հավատարմագրային կառավարիչների միջոցով, որոնց հետ համապատասխանաբար պետք է կնքել շինության սեփականատերերի գրավոր լիազորագիր և լիազորագրային կառավարման պայմանագիր կամ հավատարմագրային կառավարման կամ ծառայությունների վճարովի մատուցման

- procedures for compliance with the mandatory norms;
- salary payments;
- operational expenses (postal, connectivity, printing, office stationary, etc.),
- shared property repairs and maintenance.

The 2020 amendment refers solely to mandating each condominium to arrange for a designated bank account (RA Law on Condominiums, 2020). As for other issues, it is safe to say that the law has remained unchanged for the past nearly two decades.

Returning to the RA Law on Management of Apartment Buildings, as mentioned above, there are two more modes of property management other than organizing into condominiums – through either management by proxy (representation entity), or management by a trust deed. These two methods require the property owners to arrange for authorization through a power of attorney, a trust deed, or a paid-service agreement. With management by proxy, the manager exercises his/her authority on behalf of the property owners, whereas the trust deed frees them to act by themselves.

To address the issues apparent in the management of apartment buildings, the new document Decision of RA Prime Minister N1160-A of August 20, 2019 (Decision of RA Prime Minister, 2019) stipulated setting up an ad hoc working group. The result was the list of amendments proposed by the group two years later – reflected in the law adopted that same year (Law on Management of Apartment Buildings, 2021).

The amendments addressed three main aspects. The first one referred to the legally binding modernization strategies for the apartment buildings. Here, modernization implies certain maintenance activities carried out in the shared ownership spaces of the apartment building, as well as its separate areas, and are as follows: repair, reconstruction, and restoration; maintaining or upgrading the performance of the engineering systems; undertaking measures resulting in long-term savings of energy- and water-consumption; as well as other interventions for better overall comfort and property appreciation. The amendments touch upon modifications to be made in the related articles as well, that call for a rearrangement of the power structure in the managing organization.

The second group of amendments were aimed at simplifying the practices of managing shared ownership properties: such as facilitating certain decision-

պայմանագիր: Լիազորագրային կառավարման դեպքում կառավարիչը բոլոր գործարքներն ու իրավասությունները իրականացնում է սեփականատերերի անունից, իսկ հավատարմագրային կառավարման դեպքում՝ իր անունից:

Պետք է նաև նշել, որ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդիրների կանոնակարգման նպատակով ՀՀ վարչապետի 2019 թվականի օգոստոսի 20-ի N1160-Ա որոշմամբ ստեղծվել է աշխատանքային խումբ (ՀՀ դարչապետի որոշում, 2019): Երկու տարվա աշխատանքի արդյունքում 2021 թվականին աշխատաքային խմբի կողմից առաջարկվել են մի շարք փոփոխություններ, որոնք ընդունվել են 2021 թվականի հուլիսի 1-ին (Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին ՀՀ օրենք, 2021): Ընդունված փոփոխությունները վերաբերում են երեք հիմնական ուղղությունների: Առաջին ուղղությունը շենքերի արդիականացումը օրենսդրորեն սահմանելու գործընթացն է: Այսպիսով, ըստ օրենքի, շենքի արդիականացում են համարվում բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգման, վերականգնման, վերակառուցման, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնման, փոխարինման և հարմարավետության բարելավման, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման, էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքները: Փոփոխությունները, բնականաբար, առաջարկվում են նաև փոխկապակցված հողվածներում, որոնք վերաբերում են կառավարող կազմակերպության լիազորություններին: Երկրորդ ուղղությունը բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականության կառավարման գործընթացը պարզեցնելու հայեցակարգն է. ըստ առաջարկվող փոփոխությունների, դյուրացվում է ընդհանուր ժողովի կողմից մի շարք որոշումների (շենքի արդիականացման, կոմունալ ծառայությունների վերաբերյալ պայմանագրերի կնքման) ընդունումը, քանզի հանվում է նախկին՝ բնակիչների առնվազն երկու երրորդի հավանության պայմանը: Եվ երրորդ ուղղությամբ ավելի է հստակեցվում պետության մասնակցությունը շենքերի կառավարման գործին և վերջինիս աջակցությունը. հստակեցվում են ներդրումային և աջակցության ծրագրերի իրականացման պայմաններն ու պահանջները:

## **Համատիրությունների պատմական առաջացումը և ներկա կարգավիճակը ՀՀ-ում**

Համատիրությունների գաղափարն ու բնույթը, ինչպես արդեն նշվել է, համասեփականատերերի ընդհանուր սեփականության առավելագույն արդյունավետ կառավարումը և դա հնարավորինս երկար պահպանելն է. համասեփականատերերը կամավոր սկզբունքով են ընտրում և կազմակերպում վերոնշյալ նպատակներին ուղղված գործողությունների՝ իրենց համար նախընտրելի ռազմավարությունը: Սա, իհարկե, իրավունքի տեսական նորմերի իրացման դեպքում: Սակայն պետք է հաշվի առնել այն պատմական մի-

making processes executed by the general assembly (property modernization, signing agreements on utility services), achieved by eliminating the need for an approval by two-thirds of the homeowners.

Finally, the third cluster specified the state's role and contributions in the management of the apartment buildings, including the terms of investment and other support programs.

## **Historical origins of condominiums and their current status in Armenia**

As mentioned earlier, the concept behind condominiums is the efficient management and the long-term maintenance of the shared ownership properties. To this end, the co-owners self-organize to voluntarily choose and deploy their preferred line of action. Such a scenario does, certainly, postulate a perfect implementation of the legal framework. However, what should also be counted in is the historical environment in the country that accompanied the emergence and evolution of the condominiums.

The early 1990s were marked by the processes of privatization, which allowed the citizens to become homeowners through a relatively simple procedure, as opposed to the notoriously complex series of actions required for privatizing formerly state-owned industrial properties or land. The society's perception regarding the management and maintenance of the shared property was still the one provided by the Soviet system. In the initial years following independence, the previously responsible organizations were still operating, which lasted up until 1996, when the first Law on Condominiums in The Republic of Armenia left no alternative but to establish a new legal framework regulating the management of shared ownership. The result was the purely mechanical act of re-registering the Housing Management Offices (mostly known by its Russian abbreviation *ZHEK*) into condominiums, which further solidified the status quo. To this day, most citizens misleadingly view the condominium as a structure operating alongside their district administration – and subordinate to its head or the mayor – rather than as the homeowner run organization that it is. These misconceptions are additionally fed by the decades-long practice of condominium workers being actively involved in rigging the elections. In those instances – acting at the order of the heads of the district administrations – they were the ones administering the bribes to the constituency in their jurisdictions, with whom they were personally familiar through their day-to-day duties of collecting the mandatory fees. For the citizenry, these fraudulent schemes coupled with the notion that condominiums are under the direct jurisdictions of the heads of the district administrations, are one more reason to view condominiums as another criminal state institution beyond their control.

ջավայրը, որի ընթացքում Հայաստանի Հանրապետությունում առաջացել և զարգացել են համատիրությունները: 1990-ական թվականների սկզբին Հայաստանում պետական գույքի մասնավորեցումը՝ չնայած արտադրական սեփականության և հողի մասնավորեցման հարցում առաջացած ահռելի խնդիրներին, բնակարանային ֆոնդի մասնավորեցմամբ քաղաքացիների մեծ մասին ապահովեց պետական գույք համարվող բնակարանների սեփականաշնորհման քիչ թե շատ հարթ գործընթացով: Սակայն սովետական շրջանի բնակարանների շահագործման տնտեսությունների տրամաբանությունը մնաց հասարակության մեջ՝ որպես ընդհանուր սեփականության կառավարման նորմ: Անկախության սկզբնական շրջանում վերջիններս դեռ շարունակում էին իրենց գործունեությունը մինչև 1996 թվականը, երբ Համատիրությունների մասին ՀՀ առաջին օրենքով առաջացավ ընդհանուր սեփականության կառավարման իրավական նոր ձևաչափի գրանցման անհրաժեշտություն: Հիմնականում գործընթացը տեղի ունեցավ բնակարանների շահագործման տնտեսությունների (ԲՇՏ, կամ ռուսերեն՝ ԺԵԿ) որպես համատիրություն լուրջ մեխանիկական վերագրանցմամբ, ինչը էլ ավելի ամրապնդեց հասարակության մեջ կարծրացած ընկալումը: Արդյունքում բնակիչների մեծամասնությունը մինչև այժմ էլ պատկերացնում է համատիրությունը ոչ թե որպես համասեփականատերերի պատկառելի դրսևորմամբ ձևավորված միասնական կառույց, որը լիովին ենթակա է միայն բնակիչներին, այլ թաղապետարանին կից գործող կազմակերպություն, որը ստեղծվում և ենթարկվում է համապատասխան վերադաս մարմիններին, այս դեպքում՝ թաղապետին և քաղաքապետին: Նման պատկերացումները ամրացել են նաև երկրում տասնամյակներ շարունակ իրականացվող ընտրակեղծիքների մեխանիզմներում համատիրությունների աշխատակիցների մասնակցության պատճառով: Հիմնականում հենց թաղապետերի տարածքային վերահսկողությամբ և կազմակերպմամբ՝ ընտրակաշառքի բաժանման, ընտրողների ցուցակագրման պրոցեսները հանձնվել են համատիրությունների աշխատողներին, քանի որ պարտադիր վճարների հավաքագրման շնորհիվ նրանք բնակիչների հետ ամենաշատը հաղորդակցվող անձիք են: Այս հանցավոր շղթաների բնույթը համատիրությունների թաղապետի ուղիղ ենթակայության տակ գտնվելու իրողությամբ միաժամանակ և՛ ամրապնդել է բնակիչների ընկալումը առ այն, որ համատիրությունները իրենց ենթակայությունից դուրս պետական կառույցի մի ձյուղ են, և ընդհանուր բացասական տպավորություն է ստեղծել համատիրությունների մասին՝ որպես հանցավոր գործընթացների կազմակերպման օղակի:

Այս ամենի հետ միասին հարցը նաև պետք է դիտարկել հենց համատիրությունների տեսանկյունից. համատիրությունների ձևավորման ընթացքում այդ կառույցներում, ինչպես արդեն նշվել է, առանց որևէ ընտրական ընթացակարգերի համասեփականատերերի ժողովի գումարման՝ աշխատանքի անցան բնակարանների շահագործման տնտեսությունների աշխատակիցները, ինչը նրանց մոտ էլ առաջացրեց հին իրավական մեխանիզմի պահպանման տպավորություն: Եթե ավելացնենք այս իրողությանը սուղ ֆինանսական միջոցների պայմաններում թաղապետարանների հետ սերտ համագործակ-

On the other hand, it is worth exploring the situation from the perspective of the condominiums. The latter were formed forgoing the elections at the general assembly of the owners, with most of the employees coming directly from the former Housing Management Offices, which left them with the impression that it would be a mere continuation of the previous legal mechanism, only named differently. Factoring in the need for close cooperation between the condominiums and the district administrations, underpinned by the extremely limited financial recourses available to them, it becomes clear why the condominium would perceive itself as another organization within the structure of the district administration.

In concluding this line of thinking, it is not farfetched to assume that there are two major reasons for the low accountability of the condominiums. On one hand, the collective self-perception of the homeowners was not one of superiority over the condominium – which would incidentally entitle them to exert some control and be more demanding. On the other hand, there is also the faulty self-perception of the condominiums: considering their tight relations with the district administrations – manifested in financial support, help with overall organizational strategies, and granting dividends for their role in the fraudulent schemes – they never viewed the inadequate control imposed by the homeowners as one more factor negatively affecting their operations. To them, staying in good standing with the state institutions has always been of a much bigger concern.

Low levels of accountability and transparency made the homeowners lose trust towards the condominiums. The majority of the homeowners do not know the chairmen or the secretary of their own condominiums, neither have they ever attended the annual meetings. In such circumstances, the homeowners' refusal to make the mandatory payments is quite understandable. With no feedback going back and forth, the homeowners have doubts regarding the funds being spent as intended. As a result, the condominiums are constantly underfunded, and do not have the means to properly maintain the shared ownership spaces, which, in turn, reinforces the homeowners' misgivings about the funds being mismanaged.

One more issue associated with the condominiums' inefficiency needs to be addressed. The chairman and the board are elected from the owners who also act as members of the condominium. Ultimately, they become the ones in charge of all the procedures overseeing the shared ownership management – everything from financial through to operations. There is no guarantee for an active co-owner – with decent managerial skills willing to volunteer his/her time – to just happen to be among the condominium members. In the end, the management is taken over by individuals who are not fit professionally or personally for the position, which is another culprit of the overall inefficient performance of the condominiums.

ցությունը, ստացվում է մի իրավիճակ, երբ հենց ինքը՝ համատիրությունը, իրեն ընկալում է որպես թաղապետարանի մաս:

Ամփոփելով այս միտքը՝ կարելի է ասել, որ համատիրությունների հաշվետվողականության ցածր մակարդակին բերեցին երկու հիմնական գործոններ. բնակիչներն իրենք էլ չէին ընկալում իրենց որպես համատիրության վերադաս և դրա արդյունքում իրենց չէին վերագրում վերահսկելու լիազորություններ և չէին տեսնում պահանջատիրության դրսևորման անհրաժեշտություն, մյուս կողմից, համատիրություններն էլ սերտ կապեր ունենալով թաղապետարանի հետ թե՛ ֆինանսական աջակցության և գործունեության ընդհանուր կապմակերպման հարցերում, թե՛ շատ հաճախ ապօրինի գործընթացներում մասնակցության և շահաբաժնի ստացման համատեքստում, բնակչության վերահսկողական մեխանիզմների իրացման թերացումները չէին դիտարկում որպես սեփական գործունեության պայմանների վատթարացման հնարավոր պատճառ. ավելի կարևոր էր պետական մարմինների հետ սերտ համագործակցության պահպանումը:

Հաշվետվողականության և թափանցիկության ցածր մակարդակն էլ իր հերթին բնականորեն հանգեցրեց համատիրությունների նկատմամբ բնակիչների անվստահությանը. բնակիչների մեծ մասը չի ձևաչում սեփական համատիրության նախագահին, քարտուղարին, երբեք չի մասնակցել տարեկան ժողովի: Նման պայմաններում ընկալելի է նաև պարտադիր վճարների կատարումից իրաժարումը. հետադարձ կապի ամբողջական բացակայությունը բնակիչների մոտ մեծ կասկածներ է առաջացնում միջոցների առավելագույնս արդյունավետ օգտագործման հարցում: Արդյունքում, համատիրությունը չի կարողանում հավաքագրել անհրաժեշտ քանակությամբ միջոցներ բավաբնական շենքերի ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող տարածքների վարձացման, մաքրման և բարվոք վիճակում պահպանելու համար, ինչը իր հերթին էլ ավելի է ամրապնդում բնակիչների մտավախությունները միջոցների անարդյունավետ կառավարման և ի նպաստ համայնքի չօգտագործելու հարցում:

Այստեղ կարևոր է նաև նշել համատիրությունների գործունեության արդյունավետության հետ կապված ևս մեկ խնդրի մասին. համատիրությունների նախագահն ու վարչությունն ընտրվում են համատիրության անդամ համասեփականատերերի շարքից: Այս անձանց վրա է ընդհանուր սեփականության հետ կապված բոլոր գործընթացների կապմակերպումը՝ ֆինանսականից մինչև վարչական: Նման պայմաններում կա ռիսկ, որ ձևավորված համատիրության մեջ մտնող համասեփականատերերի շրջանում ուղղակի չի գտնվի կառավարչական բավարար հմտություններ և ապատ ժամանակ ունեցող ակտիվ բնակիչ, որը իր վրա կվերցնի նման պատասխանատվություն: Արդյունքում, կառավարումը ստանձնում են մասնագիտական ու անձնական ոչ բավարար կարողություններ ունեցող անձիք, ինչն էլ բերում է համատիրության աշխատանքի ընդհանուր անարդյունավետության:

The arguments described above, all attest to the existence of two major issues faced by condominiums: the limited financial resources due to missed mandatory payments propelled by public distrust; the mismanagement of whatever little resources they do manage to collect.

As a result, condominiums find themselves in a situation whereby organizing the management of shared ownership properties is completely unfeasible, causing an array of issues in need of urgent resolution – such as the dangerous buildings. Most of the apartment buildings in Yerevan have poor seismic characteristics, partially caused by their age and years of wear and tear. At the moment, there are 12 dangerous buildings categorized as fourth-degree registered in Yerevan (Yerevan Municipality, 2021). However, this number is bound to increase over time, given the inadequate maintenance performed by the condominiums.

Another pressing issue is the sanitation of apartment buildings. Even though, the responsibility to maintain and clean the shared yards of the apartment houses rests entirely with the municipality, the shared spaces and surfaces within the buildings (ceilings, floors, garbage chutes, elevator shafts) are the responsibilities of the condominiums. Once again, the lack of funds comes into play, causing all these maintenance measures to be carried out only partially.

As it stands right now, the municipality has de facto taken over some of the functions that on paper are to be delivered by condominiums. These include costly interventions, such as installations and repairs of garbage chutes and elevators. However, maintaining these is still the responsibility of the property-owners, which means turning it over to the condominiums. Such cases of a deferral of responsibilities lead to a skewed self-perception by the condominiums of what is expected of them. This creates a vicious cycle, wherein the inefficiency of the condominiums forces the municipality to step in and do their job, which demotivates them even further.

On the other hand, these property upgrades once again render the condominiums dependent upon the municipality in matters related to property management and maintenance. Such an environment is conducive to a decreasing sense of responsibility and lack of initiative on the part of the condominiums, since the property is no longer perceived as an object of shared ownership, neither does its state reflect an improvement upon their managerial capabilities. It is safe to assume, that if the condominiums adhere to their current modus operandi, all the upgrades financed and manned by the municipality will be short-lived and never serve to their fullest capacity.



Վերոնշյալ բոլոր փաստարկները վկայում են համատիրությունների առջև ծառացած երկու կարևոր հիմնախնդիրների առկայության մասին. ի սկզբանե սուղ միջոցներ հասարակության անվստահության և պարտադիր վճարների կատարումից հրաժարվելու պատճառով, և եղած սուղ միջոցների անարդյունավետ կառավարում:

Այս ամենի արդյունքում համատիրությունները հայտնվում են ընդհանուր սեփականության կառավարման կապակերպման անհնարինության առջև, ինչը բազմաթիվ խնդիրներ է առաջացնում, և դրանց մեջ ամենակարևորներից մեկը կարելի է համարել շենքերի վթարայնության հարցը: Երևանի բնակ-ֆոնդի մեծ մասը ունի սեյսմիկ կայունության և ամրության լրջագույն խնդիր, ինչը հետևանք է շենքերի բավական երկարաժամկետ շահագործման: Այս պահի դրությամբ Երևանում հաշվառված է չորրորդ կարգի վթարայնության 12 շենք (Երևանի քաղաքապետարան, 2021): Սակայն ժամանակի ընթացքում այս թիվը միայն աճելու է, քանզի համատիրությունների կողմից բնակ-ֆոնդի պահպանման և պարզացման գործում այս պահին իրականացվող միջոցառումները բավարար չեն անհրաժեշտ արդյունքին հասնելու համար: Մյուս կարևոր խնդիրը շենքերի մաքրության խնդիրն է. թեև շենքերի բակերի մաքրության հարցում պատասխանատվությունը ամբողջությամբ դրված է քաղաքապետարանի վրա, սակայն շենքի ներսում գտնվող մակերեսների առաստաղների, հատակների, ինչպես նաև վերելակների, աղբամուղների և վերջիններիս հորերի մաքրությունը և տեխնիկական բավարար պայմանների պահպանումը համատիրությունների պարտականություններից են: Այստեղ, իհարկե, կրկին առաջ է գալիս վերոնկարագրյալ սուղ միջոցների իրողությունը, ինչի արդյունքում բոլոր այս գործընթացները կապակերպվում են կիսատ: Այս պահին նաև ականատես ենք լինում քաղաքապետարանի կողմից համատիրության որոշ լիազորությունների կատարմանը, օրինակ՝ աղբամուղների և վերելակների վերականգնման և տեղադրման հարցում, սակայն անհրաժեշտ է նշել, որ թեև տեղադրումը իրականացնում է քաղաքապետարանը, այս ենթակառուցվածքների պահպանումը կրկին լինելու է բավաբերակարան շենքի ընդհանուր սեփականության համասեփականատերերի պարտավորությունը, ինչից բխում է, որ այս գործունեությամբ նույնպես զբաղվելու է համատիրությունը: Այստեղ առաջին հերթին առաջ է գալիս համատիրությունների կողմից գործընթացից դուրս լինելու պատճառով պատասխանատվության սեփական չափաբաժնի թյուր ընկալման հարցում խնդիրների առաջացման ռիսկը. ստացվում է, որ անարդյունավետ աշխատանքի հետևանքով, համատիրությունը չի ունենում ավելի լավ աշխատելու շահագրգռություն, քանզի գիտի, որ իր լիազորությունները և պարտավորությունները անհրաժեշտության դեպքում կիրականացվի քաղաքապետարանը: Մյուս կողմից, սույն գույքային բարեփոխումները համատիրություններին քաղաքապետարանից ևս մեկ անգամ կախյալ վիճակի մեջ են դնում՝ կապված գույքի պահպանման և հետագա վերահսկման հարցի հետ: Նման պայմաններում համատիրությունը էլ ավելի է կորցնում սեփական նախաձեռնողականությունը և գույքի պահպանման պատասխանատվության զգացումը, քանզի գույքը չի դիտարկում որպես իր ընդհանուր շահագործման սեփականության և կարողությունների

Another persistent issue is that of seismic and technical “passportization” of apartment buildings, complicating the management of the dangerous buildings (Urban Sustainable Development Fund, 2019). In regard to these structures, it should be noted that a recent amendment to the Law on the Management of Apartment Buildings, specifically mandates the respective government authorities to provide support to the organizations managing shared ownership properties.

To be clear, this study does not set out to discuss the efficiency of condominiums as a model for shared ownership management – as a general perception. Condominiums can certainly provide a viable and effective management framework, as exemplified by the “Noravan” condominium with more than 500 members. By demonstrating effective management of funds – along with a high level of accountability and transparency – this condominium has gained the full trust of its homeowners, thus ensuring the regularity of the mandatory payments. As a result, the condominium has sufficient resources to deliver its services in a timely and satisfying manner. To be fair, this condominium operates in a new-build, which eliminates some of the considerable costs; nevertheless, it still serves as proof that condominiums can be an efficient way of managing shared ownership properties. Apart from the low costs related to seismic upgrade (the calculations are made to the most recent codes) and the upkeep of the internal spaces (all the hardware is new), new-builds mostly attract young families who freely socialize through social networks. As a result, the condominium has a more immediate tool for communicating with the homeowners: for example, by setting up a Facebook page through which they share activity reports, communicate important information, or, in a private group – organize surveys and general assembly discussions among the homeowners.

To sum up, the multiple issues highlighted above often culminate in larger challenges that require urgent and holistic solutions. Exploring best practices in other countries may prove to be a valuable source offering an insight into viable solutions.

## **International best practices**

As demonstrated by literature review, there are four main approaches describing state support for utility systems. In this way, the US model is characterized by a high degree of bureaucracy, instituting large federal committees, and lengthy decision-making processes. The British approach is marked by transparent regulatory institutions, delegation of authority, and a system where every governing body is accountable to one person. The German approach entails decentralizing the management of housing and utility services, setting up local regulatory authorities, and speedy decision making. And finally, the French approach is one based on a centralized management of support to the system of public services, a bureaucratic

բարելավում: Այս իրավիճակը թույլ է տալիս ենթադրել, որ նման աշխատառձի պահպանման պայմաններում քաղաքապետարանի միջոցներով իրականացված բարեկարգումները լիարժեք չեն ծառայի բնակիչներին՝ առավելագույն հնարավոր ժամանակահատվածում անարդյունավետ պահպանման և կառավարման պատճառով: Կարևոր խնդիր է նաև բազմաբնակարան շենքերի սեյսմիկ և տեխնիկական անձնագրավորման պատշաճ կազմակերպումը, ինչը մեծապես կապված է շենքի վթարայնության կառավարման հարցի հետ (Ուրբան կայուն զարգացման հիմնադրամ, 2019): Հարկ է նշել, որ օրենսդրական նոր փոփոխությամբ, Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասին ՀՀ օրենքում հստակ արձանագրվել է, որ այս հարցում պետական պատկան մարմինները պետք է աջակցեն շենքի ընդհանուր սեփականության կառավարման համար պատասխանատու կազմակերպություններին:

Կարևոր է ընդգծել, որ այս հետապնդության նպատակը համատիրությունների արդյունավետությունը ընդհանրական ընկալման մեջ՝ որպես շենքերի ընդհանուր սեփականության կառավարման մոդել քննարկելը չէ: Համատիրությունները որպես կառավարման տարբերակ, իհարկե, կարող են լինել լիովին արդարացված և արդյունավետ: Դրա օրինակ է «Նորավան» համատիրությունը, որը ունի ավելի քան 500 անդամ: Այս համատիրությունը սեփական ֆինանսական միջոցների արդյունավետ կառավարմամբ, ինչպես նաև հաշվետվողականության և թափանցիկության բարձր մակարդակ ցուցադրելով, արժանացել է բնակիչների լիարժեք վստահությանը, ինչն էլ բերել է պարտադիր վճարների հարցում կատարողականի լավ արդյունքների: Համատիրությունը բավարար միջոցներ ունի բոլոր անհրաժեշտ գործընթացները բարձր որակով ու ժամանակին կազմակերպելու համար: Արդարության համար պետք է նշել, որ այս համատիրությունը հիմնվել է նորակառույց շենքում, ինչը ի սպբանե բերում է բազում հարցերում ավելի քիչ ծախսերի անհրաժեշտության, սակայն ընդհանուր առմամբ, այս համատիրությունն ապացուցում է համատիրության որպես բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականության կառավարման արդյունավետ մոդել աշխատելու վարկածը: Այստեղ առկա է ևս մեկ առանձնահատկություն. բացի նրանից, որ նոր շենքերում պակաս ծախսատար են սեյսմիկ անվտանգության բարձրացման կամ ներքին տարածքների պահպանության հարցերը, քանսի առաջինի դեպքում դրանք մեծապես հաշվարկված և իրականացված են կառուցապատողների կողմից, իսկ երկրորդի դեպքում շենքի թարմությունը նպաստում է ընթացիկ ծախսերի սակավությանը, պետք է նշել, որ նորակառույց շենքերում հիմնականում բնակարան են գնում երիտասարդ ընտանիքները, որոնց սոցիալականացման միջոցները ներառում են ոչ միայն օֆլայն հարթակները, այլ նաև սոցիալական ցանցերը: Արդյունքում համատիրությունը հնարավորություն է ունենում բնակիչների ներգրավվածության ապահովման համար կիրառելու նաև առցանց գործիքակազմ, ինչը էլ ավելի է ուժեղացնում կապը բնակիչների և համատիրության միջև. օրինակ Ֆեյսբուքում իր էջի միջոցով համատիրությունը ներկայացնում է հաշվետվություններ գործունեության մասին կամ փոխանցում կարևոր տեղեկություններ, իսկ բնակիչների փակ խմբում անցկացնում է հարցումներ և բնակիչների ընդհանուր ժողովի լիազորությունների դաշտում գտնվող հարցերի քննարկումներ:

system of ministerial level management, and lobbying by influential interest groups. The major difference between these four approaches is how fast decisions around tariff changes are made.

**In this way, in the United States,** every homeowners' union (condominiums, homeowner associations, housing cooperatives, etc.) is registered in its respective state. It is run as a non-profit corporation governed by a homeowner-elected board of directors. The associations perform several roles, including the maintenance of shared areas and handling all the legal documentation related to the management. The latter must be freely available to every resident – through automatic registration upon becoming a resident. Many associations will also publish periodicals to keep residents informed of the latest regulations. Aside from adhering to the standards enforced by the municipal governments, associations may have the power to impose their own standards on maintenance and housing design.

The board usually hires a private company to handle the matters of compliance with and enforcement of the association rules. Community associations enjoy a number of benefits, including organizing street services, maintaining recreational amenities, ensuring public health and safety for the residents, and landscaping. Additionally, they have the power to enforce any property restrictions, such as exterior design requirements.

The most popular type of community associations in the US are the homeowner associations (HOA). Many of these hire management companies to take over their managerial duties.

Management services are normally divided into three categories: financial only, full management, on-site management. In this way, financial services usually include administration of bank accounts, bookkeeping, assessment collection, and the association's budget. Full management normally consists of the financial services coupled with assistance with organizing board meetings, board elections, and maintenance duties. The third category – on-site management – offers all the services coming with the full management plus assistance rendered directly to the homeowners by assigning a manager to the HOA.

Depending on the state, education requirements for managers may be different, whereby some states require certification, while others take a more forgiving approach. For instance, California does not require the HOA managers to be certified, however, there are certain educational requirements, such as attestation.

Այսպիսով, առանձնացված բազում խնդիրներ այս պահին շատ հաճախ բե-  
ռում են բնակֆոնդի հետ կապված լուրջ մարտահրավերների, որոնք պահան-  
ջում են արագ և լիարժեք լուծումներ: Նման լուծումների ձևակերպման հար-  
ցում կարևոր է նաև միջազգային լավագույն փորձի ուսումնասիրությունը, որը  
ներկայացված է ստորև:

## **Միջազգային փորձ**

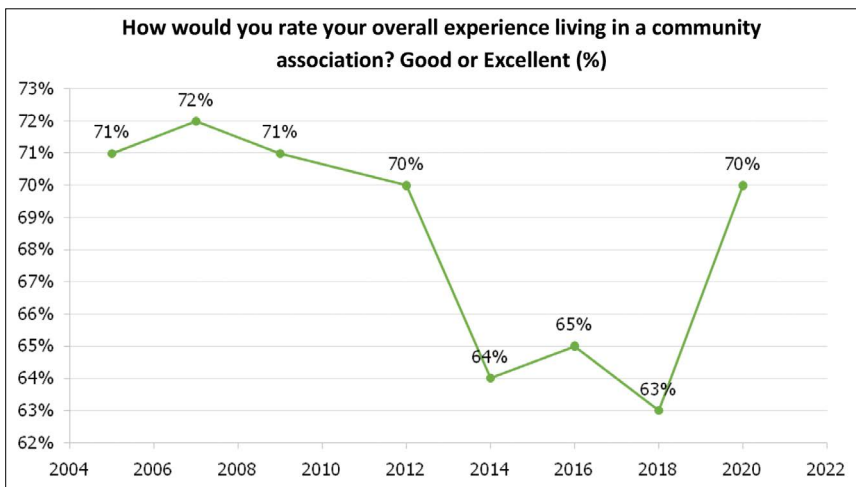
Գրականության վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ արտասահմանյան փոր-  
ձի մեջ կարելի է գտնել կոմունալ ծառայությունների համակարգին պետական  
աջակցության չորս հիմնական մոտեցում: Ամերիկյան մոդելը բնութագրվում  
է բյուրոկրատիայի բարձր աստիճանով, դաշնային մեծ հանձնաժողովների  
ստեղծմամբ և որոշումների դանդաղ կայացմամբ: Բրիտանական մոտեցումն  
առանձնանում է կարգավորող թափանցիկ մարմինների ստեղծմամբ, լիա-  
զորությունների պատվիրակմամբ, և յուրաքանչյուր ղեկավար մարմնի գոր-  
ծունեության համար պատասխանատվությունը կրում է մեկ անձ: Գերմանա-  
կան մոտեցումը ենթադրում է բնակարանային և կոմունալ ծառայությունների  
կառավարման ապակետրոնացում, կարգավորող տեղական մարմինների  
ստեղծում, որոշումների կայացման արագություն: Ֆրանսիական մոտեցու-  
մը բնութագրվում է հանրային ծառայությունների համակարգին պետական  
աջակցության կետրոնացված կառավարմամբ, նախարարական մակար-  
դակով կառավարման բյուրոկրատական համակարգով և ապդեցիկ խմբերի  
կողմից շահերի լոբբինգով: Մոտեցումների հիմնական տարբերությունը սա-  
կագնի փոփոխության վերաբերյալ որոշումների կայացման արագությունն է:

**Այսպիսով, ԱՄՆ-ում** տների սեփականատերերի ցանկացած միություն  
(համատիրություններ, տների սեփականատերերի ասոցիացիաներ, բնա-  
կարանային կոոպերատիվներ և այլն) գրանցված է իր նահանգում: Այն գոր-  
ծարկվում է որպես շահույթ չհետապնդող կորպորացիա և կառավարվում է  
ընտրված տնօրենների խորհրդի կողմից: Կան մի քանի դերեր, որոնք այդ  
միությունը կատարում է, ներառյալ՝ բնակիչների համար ընդհանուր տա-  
րածքների պահպանումը և համայնքի կառավարման բոլոր իրավական  
փաստաթղթերի ապահովումը: Այս փաստաթղթերը պետք է տեսանելի լինեն  
համայնքի բոլոր բնակիչների համար, որոնք բնակիչ դառնալիս ավտոմատ  
կերպով գրանցվում են համակարգում: Շատ միավորումներ նաև հրատարա-  
կում են պարբերական տեղեկագիր՝ բնակիչներին վերջին կանոնակարգերին  
տեղյակ պահելու համար: Քաղաքային հրամանագրերով ընդունված ստան-  
դարտների պահպանումից բացի, կառույցը կարող է ունենալ լիազորություն  
ստեղծելու և կիրառելու իրենց պահպանման կամ բնակարանային նախագըծ-  
ման ստանդարտները:

Կառավարման խորհուրդը սովորաբար վարձում է մասնավոր ընկերու-  
թյուն՝ միավորման կանոնների պահպանման և կիրառման գործընթացները  
կարգավորելու համար: Համայնքային միավորումներին տրվում են մի շարք

According to a recent 2020 survey, community associations continue to remain popular among American homeowners. In this way, a whopping 89% of residents rate their overall experience with their local association as *very good* or *good* (70%) or *neutral* (19%). Another question concerning their elected governing board showed that 89% of residents believe that they “absolutely” or “for the most part” act in the best interests of their communities. When asked how they would rate the work of their community managers, 74% said that they “provide value and support to residents and their associations” (Community Associations Institute, 2020).

### Ինչպե՞ս կգնահատե՞ք համայնքային միությունում ապրելու ձեր ընդհանուր փորձը: Լավ կամ Գերազանց (%)



Պատկեր 1. ԱՄՆ-ի բնակիչների շրջանում համայնքային ասոցիացիաների վերաբերյալ 2004-2020թթ. անցկացված հարցումների արդյունքները [Մանուկյան, Մնացականյան]:

Figure 1. Survey results among US residents on Community Associations during 2004-2020 [Manukyan, Mnatsakanyan].

առավելություններ, որոնք ներառում են փողոցների սպասարկման կապմա-կերպումը, հանգստի օբյեկտների պահպանումը, կանաչապատման խնամքը և բնակիչների անվտանգության ապահովումը: Դրանք նաև իրավունք ունեն կիրառելու համայնքային ցանկացած սահմանափակում, օրինակ, այնպի-սիք, որոնք վերաբերում են համայնքի տների արտաքին տեսքին:

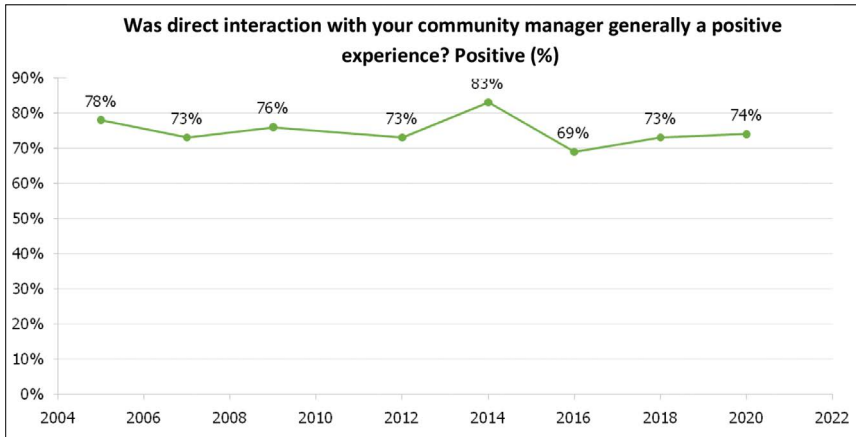
ԱՄՆ-ում սեփականատերերի շրջանում ամենատարածված միավորման տարբերակն է Տնատերերի ասոցիացիան: Բազմաթիվ տնատերերի ասո-ցիացիաներ (SSA) վարձում են կառավարման ընկերություններ՝ ասոցիա-ցիայի կառավարման պարտականությունները կատարելու համար:

Կառավարման ծառայությունները սովորաբար բաժանվում են երեք կատե-գորիաների՝ միայն ֆինանսական, ամբողջական կառավարում և տեղում կա-ռավարում: Ֆինանսական ծառայությունները սովորաբար ծածկում են բան-կային հաշիվների վարումը, հաշվապահական հաշվառումը, գնահատման հավաքագրումը և SSA-ների բյուջեն: Ամբողջական կառավարումը, որպես կանոն, ներառում է ֆինանսական ծառայությունները, ինչպես նաև խորհրդի նիստերի սպասարկումը (արձանագրություն կապմելը, պահելը, օրակարգե-րը մշակելը և այլն), խորհրդի ընտրությունները և պահպանման պարտա-կանությունները (կապալառուի հայտերի ձեռքբերում և այլն): Եվ վերջին տեսա-կը տեղում կառավարումը, որպես կանոն, ներառում է կառավարման բոլոր լիարժեք ծառայությունները, ինչպես նաև տան սեփականատերերին ուղղա-կի օժանդակությունը SSA-ի կողմից կառավարման գործընթացը համակար-գելու համար նշանակած ղեկավարի կողմից:

Կառավարչի կրթության պահանջները ԱՄՆ-ում տատանվում են՝ կախված նահանգից. մի շարք նահանգներում պահանջում են սերտիֆիկացում, իսկ մյուսներում մոտեցումն ավելի մեղմ է: Օրինակ, չնայած Կալիֆոռնիայում չի պահանջվում SSA մենեջերների սերտիֆիկացում, բայց պահանջվում է, որ ղեկավարները որոշակի մասնագիտական պահանջների բավարարեն, օրի-նակ՝ հավաստագրում:

Այսպիսով, հաշվի առնելով 2020 թվականին կատարված հետազոտությու-նը՝ համայնքների միավորումները շարունակում են սիրված մնալ ամերիկյան տանտերերի շրջանում: Բնակիչների 89%-ը համայնքների ասոցիացիայի իր ընդհանուր փորձը գնահատում է *շատ լավ կամ լավ* (70%) կամ *չեղք* (19%): Հարցվածների 89%-ը ասել է, որ կառավարման խորհրդի իրենց ընտրած ան-դամները «բացարձակապես» կամ «մեծ մասամբ» ծառայում են իրենց հա-մայնքների առավելագույն շահերին, և 74%-ը ասել է, որ իրենց համայնքների ղեկավարները գնահատում և աջակցություն են տրամադրում բնակիչներին և նրանց միություններին (Community Associations Institute, 2020):

## Ձեր համայնքի ղեկավարի հետ անմիջական շփումն ընդհանուր առմամբ դրականն էր: Դրական էր (%)



Պատկեր 2. ԱՄՆ-ի բնակիչների շրջանում համայնքային ասոցիացիաների կառավարման որակի վերաբերյալ 2004-2020թթ. անցկացված հարցումների արդյունքները [Մանուկյան, Մնացականյան]:

Figure 2. Survey results among US residents on the management quality of Community Associations during 2004-2020 (Manukyan, Mnatsakanyan).

## Russia

Since 2007, each apartment building in the Russian Federation is being serviced in accordance with the selected form of management.

The “Housing Code of Russian Federation” defines three modes for apartment building management:

- direct management by the homeowners;
- management via homeowners’ association or cooperative, or other specialized consumers’ cooperative;
- via management organization.

The decision as to which mode of management should be applied is made at the general assembly and may be changed at any time. The general assembly is considered valid only if attended by half of the property owners. Decisions are made



## **Ռուսաստան**

Ռուսաստանի Դաշնությունում յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենք 2007 թվականից սպասարկվում է կառավարման ընտրված ձևին համապատասխան:

Այսպիսով, ըստ Ռուսաստանի Դաշնության «Բնակարանային օրենսգրքի», սահմանվում են բազմաբնակարան շենքի կառավարման երեք հնարավոր եղանակներ

- բազմաբնակարան շենքում տարածքների սեփականատերերի ուղղակի կառավարում,
- տան սեփականատերերի ասոցիացիայի կամ բնակարանային կոոպերատիվի կամ այլ մասնագիտացված սպառողական կոոպերատիվի կառավարում,
- կառավարող կազմակերպությանը աշխատանքների տրամադրում:

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման եղանակի մասին որոշումը կայացվում է շենքի բնակելի տարածքների սեփականատերերի ընդհանուր ժողովում (որոշումը կարող է փոփոխվել ցանկացած ժամանակ, ինչպես նաև ընդհանուր ժողովում): Հավաքը համարվում է վավեր, եթե դրան մասնակցում է տան տարածքի սեփականատերերի առնվազն 50%-ը: Որոշումը կայացվում է քվեարկողների մեծամասնության հիման վրա և կատարման համար պարտադիր է բազմաբնակարան շենքի բոլոր սեփականատերերի համար: Միևնույն ժամանակ, անկախ տարածքի սեփականատերերի կողմից ընտրված բազմաբնակարան շենքի կառավարման եղանակից, բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինը բազմաբնակարան շենքի տարածքների սեփականատերերի ընդհանուր ժողովն է, որի իրավասությունն է որոշումներ կայացնել բազմաբնակարան շենքում ընդհանուր գույքի պահպանման և օգտագործման ամենակարևոր հարցերի վերաբերյալ (*Жилищный кодекс РФ, 2004*):

## **Վրաստան**

Վրաստանի Քաղաքացիական օրենսգիրքը, որն ընդունվել է 1997 թվականին, նախատեսում է մի քանի կետեր, որոնք հաստատում են բնակարանային ոլորտում գույքային հարաբերությունների հիմքը: Այս օրենքի համաձայն, բազմաբնակարան շենքում տան սեփականատերերի միությանն անդամակցությունն առաջանում է անհատական գույքի ձեռքբերման հետ միասին: Երկու կամ ավելի հարակից հողամասերի վրա անհատական բնակելի տների սեփականատերերը կարող են կամավոր կերպով ստեղծել անհատական բնակելի տների սեփականատերերի գործընկերություն: Ներկայիս Վրաստանում տների սեփականատերերի ասոցիացիաներ (SSU) ստեղծված են ոչ միայն Նոր շենքերում, այլ նաև սովետական հին տներում:

based on the majority of votes and are mandatory for all the homeowners sharing the property. At the same time, regardless of the selected form of management, the governing body of the apartment building is the general assembly composed of the homeowners themselves, which holds the power to make decisions about the most important questions pertaining to the operation and maintenance of the shared property (Housing Code of Russian Federation, 2004).

## **Georgia**

The Civil Code of Georgia, adopted in 1997, provides several clauses providing the legal basis for property relations in the housing sector. In this way, Georgian citizens acquire membership in apartment owners associations together with the purchase of individual property. In the case of homesteads on two or more adjacent land plots, the homeowners may create a homeowners partnership on a voluntary basis. At the moment, Georgia has homeowners associations (HOA) both in new-builds and the older Soviet period housing.

At the level of national government there is no official statistics on the total number of HOAs in the country, since they are being monitored at the level of local government. For instance, there are a total of 1'071 HOAs in 940 apartment buildings in Kutaisi, and another 830 HOAs in the 1'287 apartment buildings in Batumi. The total housing stock in Tbilisi amounts to 344'000 housing units – half of which built during the three decades between 1960-1990. As of 2015, there were 8'646 HOAs registered in the country – a significant growth compared to the 2'600 HOAs in 2007 (Bogaeva, 2018).

Unfortunately, such partnerships are often short-lived and lack initiative: in most cases, these structures are created to handle a specific issue and cease operations once they achieve the desired result and become purely formal. Also, they do not have proper access to self-financing and bank loan mechanisms, which evokes questions about the need for a market of management organizations. Those among the associations who successfully keep operating, design development policies, and build lasting relations with both homeowners and local governments, are rare exceptions.

## **Ways towards solutions**

Summing up the analysis on the current situation with condominiums, it is safe to state that the majority of condominiums operate in an extremely inefficient manner with complete lack of accountability. As mentioned above, this does not mean that the concept behind condominiums is dysfunctional as a model. There are, after all, effective and self-sufficient condominiums.

Պետական մակարդակում SSU-ների քանակի վերաբերյալ պաշտոնական վիճակագրություն չկա, քանի որ դրանք քանակին հետևում են միայն տեղական ինքնակառավարման մակարդակում: Օրինակ, Քույայիսիի940 շենքերում ստեղծվել է 1'071 SSU, Բաթումի 1'287 շենքերում՝ 830 SSU: Թբիլիսիի ընդհանուր բնակարանային ֆոնդը կազմում է 344'000 բնակելի միավոր, որոնց մեծ մասը (50%) կառուցվել է 1960-1990 թվականներին: 2015-ի դրությամբ Թբիլիսիում գրանցվել է 8'646 SSU, ինչը 2007-ի 2'600 SSU-ների համեմատ ցույց է տալիս զգալի աճ (Բոգանա, 2018):

Խնդիրն այն է, որ շատ հաճախ այդպիսի գործընկերությունները կարճատև են և պասիվ. դրանք ստեղծվում են միայն որոշակի ընթացիկ խնդիր լուծելու համար և արդյունքի հասնելուց հետո դադարում են աշխատել՝ վերածվելով պաշտոնականի: Բացի այդ, նրանք չունեն ինքնաֆինանսավորման և բանկային վարկավորման մեխանիզմների հասանելիության բավարար հնարավորություններ, ինչը բարձրացնում է կառավարման ընկերությունների շուկայի վարձացման հարցը: Իսկ տների սեփականատերերի ասոցիացիաներում նրանց, ովքեր կանոնավոր կերպով աշխատում են, ակտիվորեն մշակում են վարձացման ռազմավարություններ և արդյունավետ հարաբերություններ ստեղծում սեփականատերերի և տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ, կարելի է անվանել հաջողակներ և լավագույններ:

## **Խնդրի լուծման ուղիները**

Այսպիսով, ամփոփելով համատիրությունների մասին իրավիճակի վերլուծությունը կարելի է ամրագրել, որ առկա պահին համատիրությունների մեծամասնությունը գործում է ծայրաստիճան անարդյունավետ և լիարժեք հաշվետվողականության բացակայության պայմաններում: Ինչպես արդեն նշել ենք, սա չի նշանակում, որ համատիրություններն ինքնին վատ մոդել են. կան նաև լավ աշխատող համատիրություններ:

Այս խնդիրը լուծելու համար կան բավաբախված տարբերակներ: Դրանցից մեկը կարող է լինել շենքերի կառավարումը պետական մարմիններին հանձնելու պրակտիկան. այս պահին կա 171 բավաբախակարան շենք, և նրանց կառավարումը փոխանցված է թաղապետարանին, քանզի այդտեղ չեն ձևավորվել համատիրություններ (Մելքում Մելքումյան, 2020): Ավելի մեծ ռեսուրսային բազա և ֆինանսական այլ աղբյուրների ներգրավման հարցում ավելի լայն հնարավորություններ ունեցող պետական կառույցը կարող է ավելի արդյունավետ կապմակերպել շենքի ընդհանուր սեփականության պահպանմանն առնչվող գործունեությունը: Սակայն պետք է հաշվի առնել, որ այդ դեպքում վերահսկողությունը առանձին բնակչի կողմից էլ ավելի կթուլանա, քանզի տեղի կունենա մեկ կատարող ատյանի ներքո գտնվող շենքերի խոշորացում: Եթե հիմա խնդրահարույց է հապարից ավելի անդամ ունեցող համատիրություններում վերասկողությունը, այդ դեպքում կունենանք թաղամաս-համատիրություն կարգավիճակ:

There is a range of available solutions. One tested way is the practice of handing over the management of apartment buildings to the government bodies. There are currently 171 apartment buildings in Yerevan fully managed from district administrations, due to no condominiums having formed there (Melkom Melkomyan, 2020). It is quite possible, that government institutions – with better access to necessary resources – are, in fact, better equipped to manage shared ownership properties in a relatively efficient manner. However, with this scenario, individual residents will further lose leverage over the management matters in their buildings, as a result of all of them being bundled into a single large unit and governed with a top-down approach. While now the issues arise with the management of condominiums with over thousand members, this line of solution will result in district-condominiums.

It is important to note that there are two more alternatives to condominiums, as stipulated by law: namely, management by proxy, or management by a trust deed, which can both be executed by professional organizations trained to carry out such tasks and have a much better track record of collecting and managing the mandatory payments made by the homeowners. The overview of the international best practices has revealed a common theme across all four systems, which is that of delegating these processes to specialized companies. A 2018 proposal for amendments by the RA Ministry of Justice was supposed to address these issues, but was not passed. The project was criticized for its radical approach suggesting the complete abolition of all condominiums, with the subsequent transfer of all management responsibilities to private management entities.

There are many avenues leading to more efficient management. Condominiums themselves might internally launch a series of reforms, district administrations might also be considered – with the consideration of all the risks, or private management entities can be involved. Whichever is chosen, the solution should be one based on helping the citizens regain control and ensuring an environment of accountability. Without these two fundamental ingredients, no solution will produce long-term efficiency.

Պետք է նշել, որ օրենքն էլ այս պահին առաջարկում է համատիրության այլ-ընտրանքներ ի դեմս լիազորագրային և հավատարմագրային կառավարիչների, որոնք կարող են լինել այս հարցերով զբաղվող պրոֆեսիոնալ կառույցներ և ավելի արդյունավետ կկառավարեն բնակիչների կողմից հավաքագրվող միջոցները: Միջազգային փորձի ուսումնասիրությունը փաստում է, որ կառավարման լավագույն տարբերակներից մեկը հենց մասնավոր ընկերությանը այս գործընթացները փոխանցելն է: ՀՀ արդարադատության նախարարությունը 2018 թվականին ներկայացրել էր այս հարցերով փոփոխությունների ծրագիր, որը չընդունվեց: Հիմնական քննադատությունն ուղղված էր լուծման արմատականությանը, որը առաջարկում էր լիովին վերացնել բոլոր համատիրությունները և կառավարումը փոխանցել մասնավոր կառավարիչներին:

Ծառացած խնդիրները, ընդհանուր առմամբ, կարող են լուծվել շատ եղանակներով: Իրենք՝ համատիրություններն էլ կարող են անցկացնել ներքին բարեփոխումներ, քանակի համատիրությունների մոդելը ունի արդյունավետ աշխատանքի հնարավորություն, կառավարումը կարելի է փոխանցել թաղապետարանին, բայց պետք է հաշվի առնել բոլոր ռիսկերը, և վերջապես կարելի է ներգրավել մասնավոր կառավարիչների: Ցանկացած դեպքում լուծման հիմքում պետք է լինի բնակիչների կողմից վերահսկողական մեխանիզմների վերականգնումը և հաշվետվողականության բարձր մակարդակի ապահովումը: Առանց այս երկու հիմնարար բաղադրիչների, լուծման ցանկացած տարբերակ չի կարող երկարաժամկետ հեռանկարում ապահովել առավելագույն արդյունավետություն:

## Հղումներ

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենք՝ ընդունված 2002 թվականի մայիսի 7-ին, URL: <http://www.irtek.am/views/act.aspx?aid=16912> :

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենք՝ ընդունված 2020 թվականի հունվարի 24-ին, URL: <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=138799> :

«Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենք՝ ընդունված 2002 թվականի մայիսի 7-ին, URL: <http://www.irtek.am/views/act.aspx?aid=16882> :

«Համատիրությունների մասին» օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ օրենք՝ ընդունված 2020 թվականի հունվարի 24-ին, URL: <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=138805> :

«Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդիրների կանոնակարգման նպատակով միջգերատեսչական աշխատանքային խումբ ստեղծելու, դրա անհատական կազմը և աշխատակարգը հաստատելու և Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2016 թվականի փետրվարի 5-ի N 44-Ա որոշումն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» ՀՀ վարչապետի N 1160-Ա որոշումը ընդունված 2019 թվականի օգոստոսի 20-ին, URL: <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=133512> :

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենք՝ ընդունված 2021 թվականի հուլիսի 1-ին, URL: <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=154469> :

Երևանի քաղաքապետարանի անշարժ գույքի կառավարման վարչության գործառնություններ, 2021, URL: <https://www.yerevan.am/am/real-estate-management/> :

Ուրբան կայուն զարգացման հիմնադրամ, «Հասարակական և բազմաբնակարան շենքերի անձնագրերի օրինակելի ձևերի մշակում և շենքերի տեղեկատվական համակարգի ներդրման համակարգչային ծրագրի տեխնիկական առաջադրանքի մշակում» աշխատանքների մասին ավարտական հաշվետվություն, 2019, URL: <https://urbanfoundation.am/language/hy/հասարակական-և-բազմաբնակարան-շենքերի-2/> :

Community Associations Institute, «Community Associations Remain Preferred Places to Call Home», 2020 Homeowner satisfaction survey, National research and analysis for condominiums, homeowners associations, and housing cooperatives, 2020, URL: <https://www.caionline.org/PressReleases/Documents/2020HomeSatisfactionSurveyResults07.22.20final.pdf> :

Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021), Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/) :

Алия Богаева, Практики управления жильем: опыт Грузии, 14 декабря 2018 г., URL: <https://gkhsp.kz/praktiki-upravleniya-zhilem-opyt-gruzii/> :

Գայանե Մելքոմ Մելքոմյան, «ԺԷԿ»-ից համատիրություն, Ուրբանիստա, 13 հուլիսի 2020 թվական, URL: <https://urbanista.am/condominium>:

## References

Article 161. Selection of the form of apartment building management. General provisions on the activities around apartment building management in Housing Code of Russian Federation of 29.12.2004 N 188-F3 (amended on 28.06.2021), <[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/)>

Bogaeva, A., 2018. 'Практики управления жильем: опыт Грузии', [Housing management practices: the Georgian experience], <<https://gkhsp.kz/praktiki-upravleniya-zhilem-opyt-gruzii/>>

Community Associations Institute, 2020. «Community Associations Remain Preferred Places to Call Home», Homeowner satisfaction survey, National research and analysis for condominiums, homeowners associations, and housing cooperatives, <<https://www.caionline.org/PressReleases/Documents/2020HomeSatisfactionSurveyResults07.22.20final.pdf>>

Decision of Prime Minister of Republic of Armenia No. 1160-A of August 20, 2019 on setting up an interdepartmental ad hoc working group to address the issues in apartment building management, approving its staff, and nullifying the Decision of Prime Minister of Republic of Armenia N 44-A of February 5, 2016, <<https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=133512>>

Functions of the Department of Real Estate Management, 2021, Yerevan Municipality <<https://www.yerevan.am/am/real-estate-management/>>

Melkom Melkomyan, G., 2020, from ZHEK to condominium, Urbanista, July 13, 2020. <<https://urbanista.am/condominium>>

RA Law on amendment of RA Law on Apartment Building Management of January 24, 2020, <<https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=138799>>

RA Law on amendment of RA Law on Apartment Building Management of July 1, 2021, <<https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=154469>>

RA Law on amendment of RA Law on Condominiums of January 24, 2020., <<https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=138805>>

RA Law on Apartment Building Management of May 7, 2002, <<http://www.irtek.am/views/act.aspx?aid=16912>>

RA Law on Condominiums of May 7, 2002. <<http://www.irtek.am/views/act.aspx?aid=16882>>

Urban Foundation, 2019. Final Report on works related to "Development of sample forms of passports for public and multi-apartment buildings, and development of ToR for implementation of software for buildings information system", URL: <https://urbanfoundation.am/development-of-sample-forms-of-passports-for-public-and-multi-apartment-buildings-and-development-of-tor-for-implementation-of-software-for-buildings-information-system/>

Մասնագիտական խմբագիր՝  
**Սարհատ Պետրոսյան**

Հայերենի խմբագիր՝  
**Ռուզան Խաչատրյան**

Ծրագրի համակարգող՝  
**Լենա Մաթևոսյան**

Թարգմանությունը՝  
**Աստղիկ Գրիգորյանի**

Անգլերենի խմբագիր՝  
**Հեղինե Փիլոսյան**

Կազմի ձևավորումը՝  
**Արմինե Շահբազյանի**

Էջադրումը՝  
**Լուսինե Թալալյանի**

Content Editor:  
**Sarhat Petrosyan**

Armenian Language Editor:  
**Ruzanna Khachatryan**

Program Coordinator:  
**Lena Matevosyan**

Translations to English:  
**Astghik Grigoryan**

English Language Editor:  
**Heghine Pilosyan**

Cover design:  
**Armine Shahbazyan**

Layout design:  
**lusine talalyan**

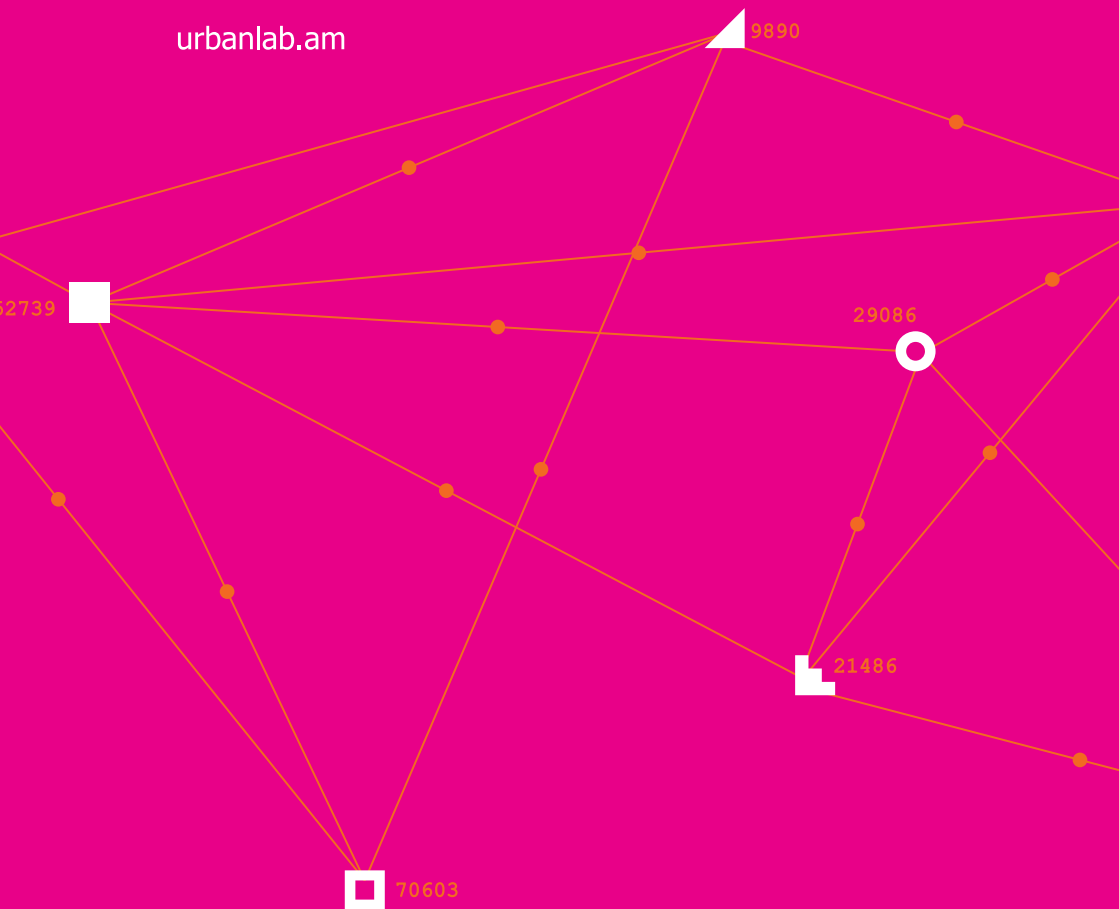
urbanlab 

[www.urbanlab.am](http://www.urbanlab.am)

ԵՐԵՎԱՆԻ ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅԱՆ  
ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

[www.facebook.com/OtherYerevan](https://www.facebook.com/OtherYerevan)

urbanlab.am



9 789939 113524