



Հաստատում եմ՝
Եղեգնաձոր համայնքի ղեկավար
Գ.Խ. Հարությունյան

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՅՈՑ ՉՈՐԻ ՄԱՐԶԻ ԵՂԵԳՆԱԶՈՐ
ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԿԱՆՈՆԱՊՐՈՒԹՅՈՒՆ**

Սույն կանոնադրությամբ սահմանվում են Հայաստանի Հանրապետության Վայոց ձորի մարզի Եղեգնաձոր համայնքի տարածքում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առանձնահատկությունները՝ ելնելով համայնքի պատմականորեն ձևավորված ավանդույթների և պատմաճարտարապետական միջավայրի պահպանման անհրաժեշտությունից:

I. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրությունը, մշակվում և հաստատվում է գոտևորման նախագծի կազմում՝ հավելվածի տեսքով:

Համայնքի ավագանու որոշմամբ քաղաքաշինական կանոնադրությունը կարող է մշակվել նաև մինչև գլխավոր հատակագծի և (կամ) գոտևորման նախագծի մշակումը՝ որպես առանձին փաստաթուղթ: Այս դեպքում կանոնադրությունը կցվում է նախագծային առաջադրանքին և պարտադիր հաշվի է առնվում համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի նախագծման ընթացքում:

Համայնքի ավագանու կողմից հաստատվելուց հետո քաղաքաշինական կանոնադրությամբ ամրագրված պայմանները ներառվում են համայնքի ղեկավարի կողմից կառուցապատողին տրամադրվող ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքում՝ համապատասխան դրույթներ ամրագրելով առաջադրանքի ձևի «Լրացուցիչ պայմաններ» բաժնում:

II. ՀԱՄԱՅՆՔԻ (ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԻ) ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԱՎԱՆԴՈՒՅԹՆԵՐԸ

(Ճարտարապետության առանձնահատկությունները և շինարարության տեխնոլոգիաները)

Ըստ պատմական աղբյուրների Եղեգնաձորը միջնադարում անվանվել է Փոնձաթաղ, Մխտորալեզ, հետագայում նաև Եղեգիք, Եղեգյաց, 19-րդ դարի սկզբներից՝ Քեշիշքենդ: 1935թ-ին Քեշիշքենդը վերանվանվեց Միկոյան, 1958թ-ից՝ Եղեգնաձոր:

Եղեգնաձոր քաղաքը գտնվում է ծովի մակերևույթից 1250 մ բարձրության վրա, բնակչությունը կազմում է 9394 մարդ:



Քաղաքում գործում է 3 հիմնական դպրոց, 3 մանկապարտեզ, քաղաքային վարժարան, մանկապատանեկան ստեղծագործական կենտրոն, գեղարվեստի դպրոց, երաժշտական դպրոց, մաթեմատիկա դպրոց, մշակույթի տուն: Քաղաքում գործում են նաև բարձրագույն ուսումնական հաստատություններ՝ «Գիտելիք» համալսարանը, Երևանի Տնտեսագիտական համալսարանի մասնաճյուղը:

Այստեղ են անցկացվում ամենամյա հանրապետական մասսայական մշակութային միջոցառումները, տոները, տոնախմբությունները՝ «Բերքի տոնը», հեղինակային երգի, զինու փառատոնները:

2012թ. Եղեգնաձոր քաղաքում մասսայական մշակութային միջոցառումների քանակը 112-ն է, մասնակիցներինը 272 000 մարդ:

Ընթացքում է 2013թ. աշնանը Եղեգնաձոր քաղաքում համահայկական հեղինակային երգի ամենամյա ավանդական փառատոնի վերականգնման և կազմակերպման ծրագիրը:

III. ՀԱՄԱՅՆՔՈՒՄ ԱՌԿԱ ՊԱՏՄԱՄՇԱԿՈՒԹԱՅԻՆ ՀՈՒՇԱՐՁԱՆՆԵՐԸ ՊԱՀՊԱՆԱԿԱՆ ԳՈՏԻՆԵՐԻ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՄՇԱԿՄԱՆ

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԿՁԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

Եղեգնաձոր համայնքի պատմամշակութային հուշարձանների պահպանման նախագծի պահպանական գոտիների և դրանց օգտագործման պայմանագրերի մշակումը իրականացված է «Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին», «Քաղաքաշինության մասին», ՀՀ օրենքների և ՀՀ հողային օրենսգրքի կիրառումն ապահովելու համար:

Համաձայն «Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին», ՀՀ օրենքի հուշարձանների պահպանական գոտիների՝ համակարգը իր մեջ ներառել է.

ա/ հուշարձանների պահպանության գոտիները,

բ/ կառուցապատման կարգավորման գոտիները,

գ/ լանդշաֆտի պահպանման գոտիները,

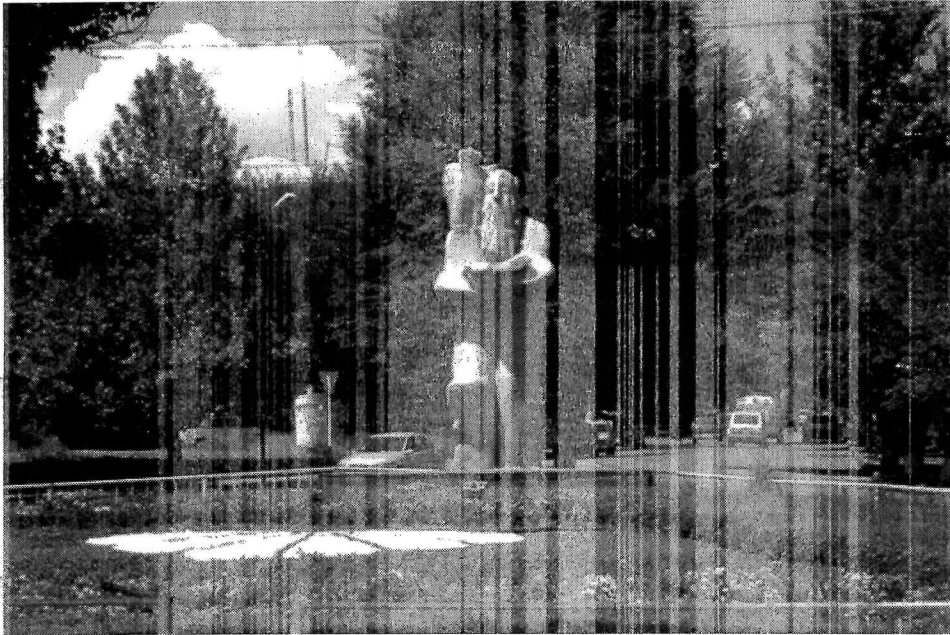
որոնցում սահմանվել է օգտագործման պայմանակարգը /ռեժիմը/:

ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ԳՈՏԻՆԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԿԱՐԳԸ

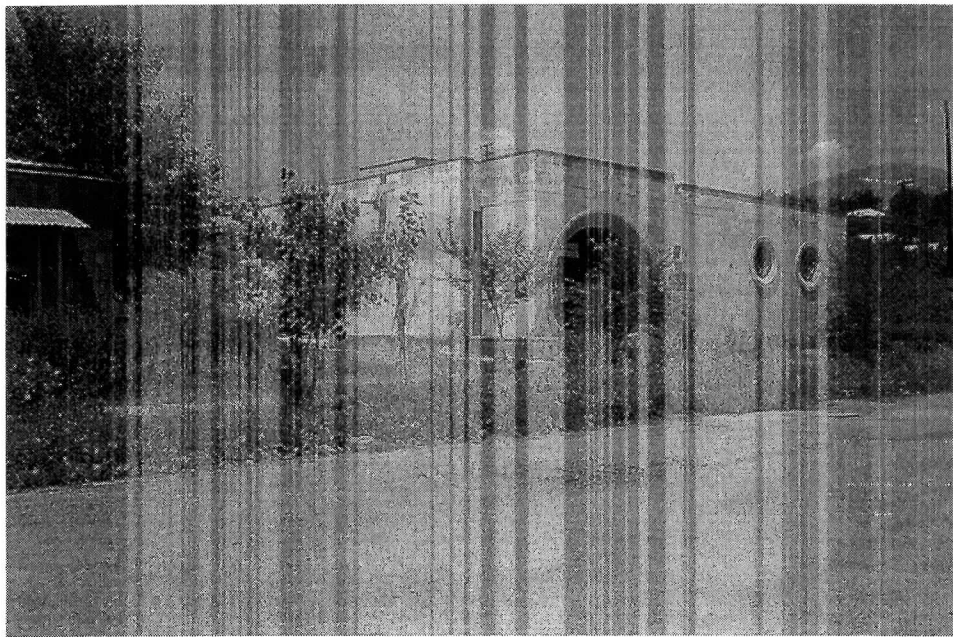
Հուշարձանների կառուցապատման կարգավորման գոտին ուրվագծված սահմանով պարփակված տարածք է, որում սահմանված են քաղաքաշինական և ճարտարապետական սահմանափակումները և պահանջները: Հուշարձանների և պատմական միջավայրի պահպանության ապահովման միջոցառումների համակարգում կառուցապատման կարգավորման գոտիների սահմանումը կարող է ապահովել քաղաքի հատվածների հետագա կառուցապատման ծրագրերի իրականացումը պատմական միջավայրի և հուշարձանների քաղաքաշինական և ճարտարապետական սկզբունքներին հարազատ:

Եղեգնաձոր համայնքի պատմամշակութային հուշարձանների ցանկ

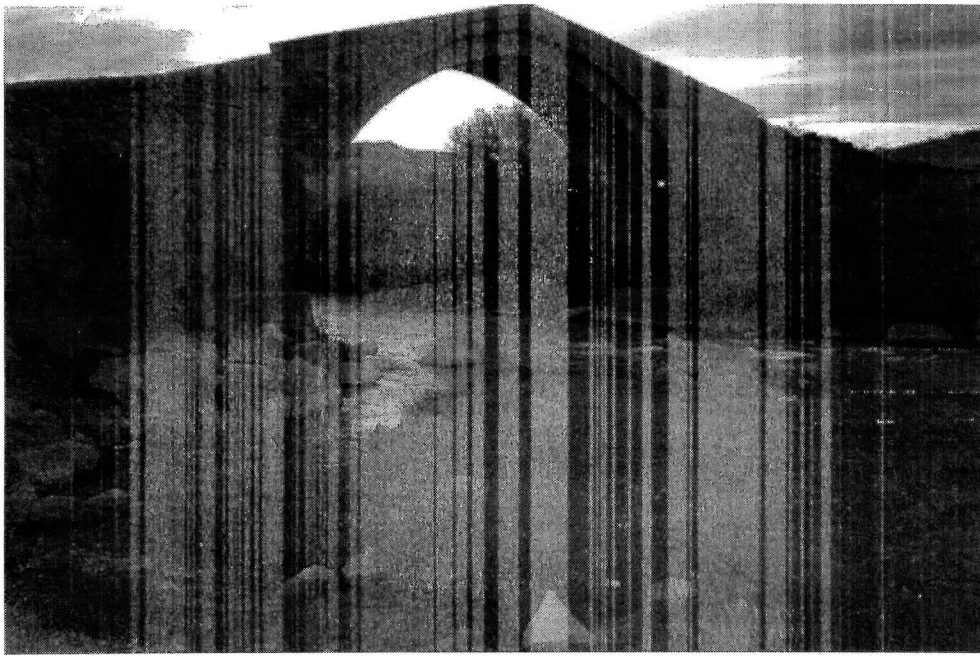
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				Դամբարանադաշտ	մթա2-րդ 1 հզմ	հվ-աե մասում		Հնավայրի հարավային եզրով անցնում է Եղեգնաձոր-Վայք մայրուղին	12.7 հա
2				Մատուռ Ս. Հովհաննես	րդ դդ.	մասում		Եղեգնաձոր-Ագարակաձոր ճանապարհի աջ եզրին	0.037 հա
3				Եկեղեցի Սուրբ Սարգիս				Նարեկացի փողոցին կից	1.9հա
4				Ամրոց Քյոշք	1-5դ.	հվ-ամ		Նարեկացի փողոցին կից	
5				Գերեզմանոց խաչքարերով	13-20 դդ	ամ		Արսենյան փողոցին կից	1.25հա
6				Հուշարձան երկրորդ աշխարհամարտում զոհվածներին	1970թ	հս ար		Շահումյան փ. կից	0.86հա
7				Երկրագիտական թանգարանի շենք	1957թ	հս ամ		Շահումյան փ. կից	0.17հա
8				Հուշարձան Եսայի Նշեցուն	1980թ	հս.ամ		Երևանյան խճ և Միկոյան փ. կից	0.09հա
9				Հուշարձան Անաստաս Միկոյան	1947թ	ար		Նարեկացի փողոցի կից	0.37հա
10				Հուշարձան Խորհրդային կարգերի հաստատման համար զոհված մարտիկներին	1971թ.	հս ամ			0.17հա
11				Վիշապաքար	Մ.թ.ա. 2հզմ	Հվ		Մոմիկի անվան քաղաքային այգում	0.09հա
12				Ագարակաձորի կամուրջ	12-րդ դ.	Հվ		Դեպի Ագարակաձոր տանող ճանապարհի աջ կողմում	



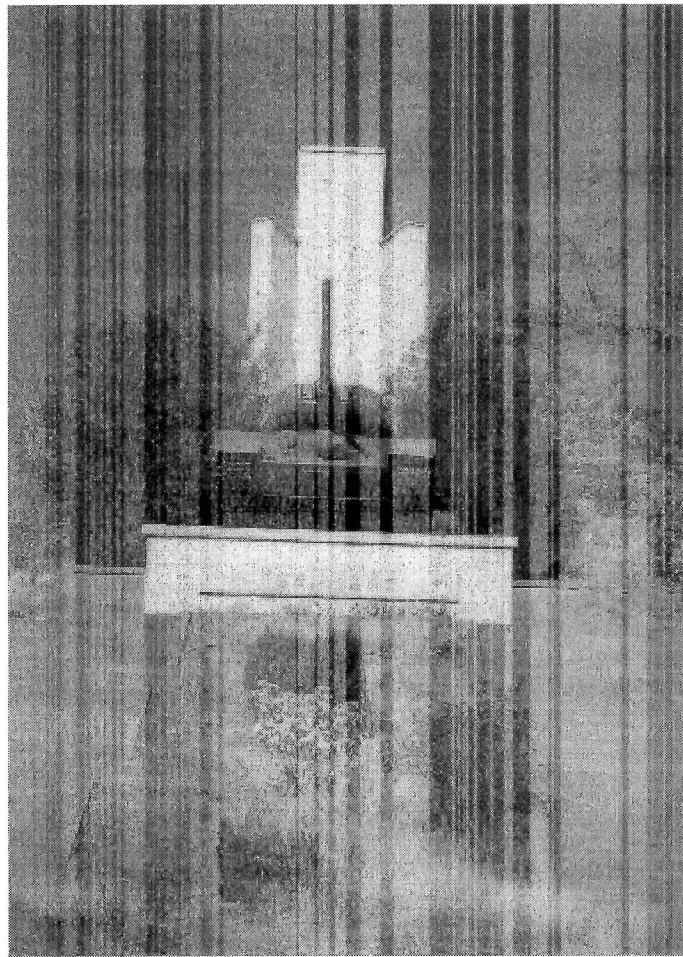
Հուշարձան Եսայի Աշեցի



Երկրագիտական թանգարան



Ագարակաձորի կամուրջ



Հուշարձան երկրորդ աշխարհամարտում զոհվածներին

IV. ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ ՇԵՆՔԵՐ, ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Համայնքի նպաստավոր դիրքը, ռեկրեացիոն ռեսուրսները և արտակարգ գեղատեսիլ բնությունը հարմար են հանգստի, զբոսաշրջության, սպորտի գործառույթների հիմնման և զարգացման համար: Հիմնական բնակչության հեռանկարային աճը որոշելու համար որպես առաջնային գործոն ընդունվել են համայնքի տարածական զարգացման հնարավորությունը, դեմոգրաֆիական զարգացումների միտումները, քաղաքի արտադրական ձեռնարկությունների հեռանկարային ծրագրերը, նախատեսվող ռեկրեացիոն գոտու սպասարկման ոլորտում առաջացող աշխատատեղերի ստեղծման հնարավորությունները: Համայնքի բնակչության առավելագույն հեռանկարային թիվը ընդունվել է 12 000 մարդ /համայնքի գլխավոր հատակագծի գործողության /25 տարի/ կտրվածքով/:

Բնակավայրի տարածքի հատակագծային կազմակերպման հիմքում դրվել են հետևյալ հիմնական սկզբունքները՝

քաղաքի առկա հատակագծային կառուցվածքի կատարելագործում, հին և կոր թաղամասերի միջև հարմարավետ և ներդաշնակ հատակագծային կապերի ստեղծում,

համայնքի զարգացումը խթանող նոր գործառնական գոտիների ստեղծում՝ հիմք ընդունելով առկա ռեսուրսային հնարավորությունները,

արտադրական և կոմունալ օգտագործման տարածքների կանոնակարգում, սանիտարական պահպանական գոտիների պահանջների ապահովում և կանաչ տարածքների ընդլայնում:

Հաշվի առնելով տարածքի գերակշռող գործառնական օգտագործումը և միևնույն ժամանակ, կառուցապատման կանոնակարգման անհրաժեշտությունը, առաջարկված են հետևյալ կառուցվածքահատակագծային սկզբունքները՝

առավելապես տնամերձ հողամասերով՝ ցածրահարկ առանձնատնային կառուցապատման նոր բնակելի տարածքային հատվածների կազմակերպում,

հասարակական սպասարկման գործառույթների կանոնակարգում, սպասարկման օբյեկտների համալիր ձևավորում սպասարկման մատչելիության գոտիներում՝ ընդգրկելով նոր և գոյություն ունեցող կառուցապատումը, ճանապարհափողոցային ցանցի կատարելագործում կանաչ գոտիների ընդլայնում:

Բնակավայրի զարգացումը հիմնականում նախատեսվում է քաղաքի տարածքում անօգտագործելի հողատարածքների կառուցապատման միջոցով: Մ-2 մայրուղուն կից, նախատեսվում է հանգստի ռեկրեացիոն գոտու կազմակերպում, որտեղ կլինեն հիմնականում քոթեջներով և քոթեջատիպ հյուրատներով կառուցապատված տեղամասեր, սպորտային հրապարակներ և ժամանցի տարածքներ: Նոր ռեկրեացիոն գոտին տարանջատվել է որպես քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտ՝ ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան:

Համայնքի ուսումնակրթական ոլորտը ներկայացված է համայնքում առկա 2 դպրոցով, 1 ավագ դպրոցով, համապատասխանում են հասանելիության շառավիղներին, և դպրոցականների ներկա քանակին: Դպրոց հաճախող աշակերտների թիվը ներկայումս 1359-է

Մանկապարտեզների քանակը 3 են, ինչը բավարարում է երեխաների ներկայիս քանակին: Մանկապարտեզ հաճախող երեխաների թիվը 284-է:

Համայնքի բնակարանային տնտեսության պահպանումն իրականացվում է „Եղեգնաձորի համայնքային տնտեսություն „ՀՈՍԿ-ի կողմից, որոնք ընդգրկում են 39 բազմաբնակարան շենք:

Վերջին տարիների ընթացքում համայնքում միջազգային և տեղական կազմակերպությունների և համայնքային ներդրումների միջոցով իրականացվել են մի շարք ծրագրեր:

Համայնքում գործունեություն են իրականացնում մի շարք հասարակական կազմակերպություններ, հիմնադրամներ:

Նախագծի հիմնական նպատակն է համայնքի հեռանկարային զարգացման, տարածքային աճի ուղղությունների, տարածքների ֆունկցիոնալ նշանակության որոշումը՝ տրանսպորտային, ինժեներական, տեխնիկական ենթակառուցվածքների սկզբունքային լուծումներով, բնապահպանական լայն համալիրի կիրառումով, տարածքների հեռանկարային օգտագործման և կառուցապատման պարտադիր պահանջների սահմանումով:

Կապված գյուղատնտեսական հողերի հետ հեռանկարային զարգացման և կառուցապատման համար բարենպաստ նոր ռեզերվային տարածքները սակավ են: Վարչական սահմաններում ընդգրված ռեկրեացիոն գոտին ունի ռեզերվային տարածքներ՝ ռեկրեացիոն օբյեկտների զարգացման համար: Ռեկրեացիոն տարածքներ կան նաև քաղաքի կառուցապատման սահմանում:

Ինչպես ամենուրեք Հայաստանում, այստեղ նույնպես շարունակվում է արտադրական տարածքների սեփականաշնորհման և վերապրոֆիլավորման գործընթացը: Մյուս կողմից այսօր, դեռևս բացակայում է տնտեսական առաջընթացի միասնական հեռանկարային ծրագրավորումը և առանձին ձեռնարկությունների բիզնես պլանավորումը: Այդ պատճառով հեռանկարային բնակչության որոշումը ընդունված՝ ավանդական մեթոդների աշխատանքային հաշվեկշռի, նպատակային կանխատեսումների և այլ մեթոդներ) կիրառմամբ այս փուլում դեռ հնարավոր չէ: Հենմապես, ներկայումս քաղաքի բնակչության հեռանկարային աճը որոշելու համար առաջնային են դառնում տարածքային զարգացման հնարավորությունը և ժողովրդագրական տարրողունակության որոշումը: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը, համայնքի հեռանկարային առավելագույն բնակչության թիվը ընդունվել է՝ 12 հազար մարդ, որը սահմանվել է «ՀՀ տարարենակեցման գլխավոր նախագծով» ի նկատի ունենալով տարածքի դեմոգրաֆիական լրիվ տարրողունակության պայմանը: Մինևս ժամանակ, քաղաքի բնակչության առավելագույն քանակի ապահովման համար ժամկետների նախատեսումը, կախված է հանրապետության ընդհանուր զարգացման տեմպերից, քաղաքական իրավիճակից, բնակչությանը աշխատատեղերով ապահովելու մակարդակից:

Հատակագծատարածական զարգացման գաղափարի հիմնական կորիզն է հանդիսանում՝ քաղաքում նոր զարգացած համաքաղաքային կենտրոնի կազմավորումը: Այստեղ պետք է տեղադրվեն բարձրակարգ հյուրանոցային և հասարակական սպասարկման օբյեկտներ, որոնք նախատեսվում են ոչ միայն տեղական բնակչության, այլ նաև բազմաթիվ հանգստացողների և զբոսաշրջիկների համար: Այս գաղափարը եղել է նաև նախորդ գլխավոր հատակագծերում, և նոր համաքաղաքային կենտրոնի համար ռեզերվացված տարածքները հիմնականում դեռևս չեն իրացվել:

Հատակագծային կառուցվածքը և գործառական գոտևորումը մշակվել են բնօգտագործման, շրջակա միջավայրի պահպանման, ինժեներական նախապատրաստման միջոցառումների իրականացման փոխկապակցված խնդիրների համընդհանուր լուծումներով՝ համայնքի տարածքի նպատակաուղղված քաղաքաշինական կազմակերպմամբ: Վերլուծության և համալիր գնահատականի արդյունքում ընտրվել են կառուցապատման ենթակա տարածքները և որոշվել են այդ տարածքների կառուցապատման համար բարենպաստության աստիճանը, տրվել են պահանջվող ինժեներական նախապատրաստման միջոցառումները և դրանց իրականացման ուղիները:

Ճանապարհների, գերեզմանների, էներգետիկայի և այլ կոմունալ օբյեկտների այն պաշտպանիչ գոտիների տարածքները, որոնք այսօր արդեն զբաղված են բնակելի և հասարակական կառույցներով վերափոխվում են բուֆերային գոտիների, որտեղ մինչև հաշվարկային ժամկետի

ավարտը, պետք է արգելվեն բոլոր նոր բնակելի և հասարակական կառուցապատման և վերանորոգման աշխատանքները:

V. ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ ԽՐԱԽՈՒՄՎՈՂ ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱԿԱՆ ՈՃՃ ԵՎ ՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՏԵԽՆՈԼՈԳԻԱՆ

Մշակվել են Եղեգնաձորի հատակագծային - տարածական զարգացման հիմնական ուղղությունները և առանձնացվել են տարածքի նպատակային օգտագործման ռեժիմները: Առավելագույնս կանոնակարգվել է քաղաքի հատակագծային կառուցվածքը այն է՝ թաղամասերի հասարակական օբյեկտների հավասարակշռված բաշխում, փողոցային ցանցի ձևավորում, հասարակական կանաչի ապահովում, ներքին տարածքների համապատասխան գործառական նշանակության սահմանում: Հաշվի առնելով տարածքի գերակշռող գործառնական օգտագործումը, կառուցապատման կանոնակարգման անհրաժեշտությունը, քաղաքի տարածքում առաջարկված են հետևյալ կառուցվածքահատակագծային սկզբունքները.

փողոցային ցանցի կատարելագործում, տարածքում հասարակական սպասարկման օբյեկտների համալիր ձևավորում՝ սպասարկման մատչելիության գոտիներում ընդգրկելով բնակելի թաղամասերը ռեկրեացիոն գոտիների ձևավորում,

Քաղաքի տարածքի ճարտարապետահատակագծային կազմակերպման հիմքում դրվել են հետևյալ հիմնական սկզբունքները.

կառուցապատման խտությունների կանոնակարգում, ներքին ռեզերվային տարածքների քաղաքի միասնական հատակագծային կառուցվածքում ընդգրկում, հին և նոր թաղամասերի օրգանական հատակագծային կապերի ստեղծում, սանիտարական գոտիների պահանջների պահպանում և կանաչ գոտիների ընդլայնում, սեյսմիկ վտանգի, սողանքների պայմաններում քաղաքի կառուցվածքային-հատակագծային տարրերի հուսալիության և կայունության ապահովում:

Անասնապահական ֆերմաների և ձկնաբուծարանների տարածքները նախատեսվում է վերակառուցել, պահպանելով պահանջվող սանիտարապաշտպանիչ գոտի:

Նախագծով նախատեսվում է ընդլայնել համայնքի կանաչապատ տարածքները: Գլխավոր հատակագծով ընդհանուր օգտագործման կանաչ տարածքների նորմատիվ պահանջը կազմում է 34 հա, որը նախատեսվում է իրականացնել կենտրոնական հատվածում նախատեսվող հասարակական գոտու կանաչապատման հաշվին, ինչպես նաև կառուցապատմանը հարող լեռնալանջերի ստորոտներին: Ստորև աղյուսակ 8-ում երևում է Եղեգնաձոր համայնքի կանաչ տարածքների հեռանկարային բաշխումը,

Հ/Հ	Կանաչապատ տարածքների նկ բազիր	Տարածք /հա/
1	Ընդհանուր օգտագործման կանաչապատ տարածքներ	34
2	Սանիտարական կանաչապատում, գերեզման	7.2
Ընդհանուր		41.2

1. Շենքերի և շինությունների ծավալային ու ճարտարապետահատակագծային լուծումներին, ինչպես նաև դրանց առանձին մասերին ներկայացվող պահանջները

Գոտիներում թույլատրելի օգտագործումների (կառուցապատումների) սահմանման հիմք են հանդիսանում գլխավոր հատակագծի նախագծի հիմնադրույթները և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված պահանջների համաձայն կատարված գոտևորումը:

Գոտիներն առանձնացվել են հաշվի առնելով հողամասերի նպատակային նշանակությունը, ինչպես նաև քաղաքաշինական, բնապահպանական, պատմամշակութային, ինժեներատեխնիկական և այլ բնույթի սահմանափակումները, հողամասերի գործառական տարածքային միավորները, դրանց թույլատրելի հողօգտագործման ձևերը և կառուցապատման չափորոշիչները՝ փուլ առ փուլ կառուցապատման, ինչպես նաև տարածքի բազմաբնույթ օգտագործումը խրախուսելու, համայնքային նշանակության համալիրների տեղաբաշխումն ապահովելու, նախագծվող համալիրները բնական միջավայրում ներդաշնակորեն ինտեգրելու համար:

Նախագծով սահմանված գոտիները.

Նախագծով սահմանված են հետևյալ գործառական գոտիները.

Անհատական բնակելի կառուցապատման գոտի (ԱԲԿԳ)

Այս գոտին առանձնացվում է ներկայումս կազմավորված և նախատեսվող առանձնատնային կառուցապատում ունեցող բնակելի տարածքների շինարարության և վերակառուցման համար:

Թույլատրված օգտագործման ձևերը բերված են Աղյուսակ 1-ում.

Կառուցապատման ծավալատարածական չափորոշիչները բերված են Աղյուսակ 2-ում.

Նոր կառուցապատվող հողամասի նվազագույն մակերեսը՝ 500 քառ.մետր.

Բազմաբնակարան բնակելի կառուցապատման գոտի (ԲԿԳ)

Այս թաղամասերը նախատեսվում են քաղաքի կենտրոնական միջուկում հողի արժեքի բարձրացմանը զուգընթաց հողն առավել արդյունավետ օգտագործելու (բարձր խտությամբ կառուցապատման իարկանացմամբ), ինչպես նաև քաղաքային միջավայրին հատուկ բնակելի կառուցապատման զարգացմանը նպաստելու և խրախուսելու համար:

Թույլատրված օգտագործման ձևերը բերված են Աղյուսակ 1-ում :

Հասարակական և վարչակառավարչական գործառույթների գոտի (ՀԳՎԳ)

Գոտին նախատեսվում է հասարակական օգտագործման տարածքների կառուցապատման, համայնքի կենտրոնական միջուկի կառուցապատման կանոնակարգման և հավուր պատշաճի զարգացման համար:

Թույլատրված օգտագործման ձևերը բերված են Աղյուսակ 1-ում:

Հասարակական օգտագործման կանաչ գոտի (ՀՕԿԳ)

Հասարակական օգտագործման կանաչ գոտիների տարածքներն ընդգրկում են այգեպուրակները և այլ հասարակական օգտագործման կանաչ տարածքները:

Թույլատրված օգտագործման ձևերը բերված են Աղյուսակ 1-ում.

Արտադրական գոտի (ԱԳ)

Այս գոտին նախատեսվում է համայնքի տարածքում կազմակերպվող արտադրական նշանակության օբյեկտների կառուցման համար:

Թույլատրված օգտագործման ձևերը բերված են Աղյուսակ 1-ում.

Հատուկ պահպանման գոտի (ՀԳ)

Այս գոտին նախատեսվում է հուշարձանների պահպանության, ռեկրեացիոն, անտառապուրակների, ազգային պարկի գոտիների կազմակերպման տարածքներ ապահովելու համար:

Թույլատրված օգտագործման ձևերը բերված են Աղյուսակ 1-ում

Արտաքին տրանսպորտի գոտի (ԱՏԳ)

Միջպետական և հանրապետական նշանակության ընդհանուր օգտագործման ավտոճանապարհները, իրենց հարող տարածքները քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտ են:

Կառուցապատումն իրականացվում է ՀՀ կառավարության 2005 թվականի դեկտեմբերի 29-ի N 2404-Ն որոշմամբ սահմանված կարգով:

Բնապատկերային գոտի (ԲԳ)

Բնապատկերային գոտին ընդգրկում է քաղաքի տարածքի խոշոր այգիները, գյուղատնտեսական հողերը, այգեպուրակային և ջրային տարածքները, բոլոր պահպանվող և վերականգնվող լանդշաֆտները և հանդիսանում է քաղաքի բնապատկերների պահպանման հիմնական միջոցը:

Ինժեներական և կոմունալ ենթակառուցվածքների գոտի (ԿՈՄ)

Ինժեներական և կոմունալ ենթակառուցվածքների գոտում ընդգրկված է համայնքում գտնվող հեղեղատար ու կենցաղային կոյուղու, ջրամատակարարման, գազամատակարարման, ջեռուցման, էլեկտրամատակարարման և կապի ցանցերի զբաղեցրած տարածքները:

Հատուկ նշանակության (ՀՆԳ)

Հատուկ նշանակության գոտիները առանձնացվում են գործունեության հատուկ ռեժիմ (գործամասեր) պահանջող տարածքների համար:

Գոտիներում թույլատրելի օգտագործումների (կառուցապատումների) ձևերը
Թույլատրելի օգտագործման ձևերի աղյուսակ (Աղյուսակ 1)

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԶԵՎԵՐ	ԱԿԳ	ԲԿԳ	ՀԳԿԳ	ԲԲ	ՀՕԿԳ	ՀԲ	ԱՏՈ	ԱԳ	ՀԼԳ	ՀԴԶ	ԿՈՄ
Առանձնատներ տնամերձ հողամասերով	Թ										
Բազմաբնակարան տներ		Թ	Թ								
Հյուրանոցներ (մինչև 200 տեղ)			Թ								
Մոթելներ (առանց սահմանափակումների)			Թ								
Ճանապարհամերձ տներ	Թ										
Հյուրանոցներ, մոթելներ, (սահմանափակ կոնտինգենտով)	Թ	Թ	Թ								
Մանկապարտեզներ, մանկամսուրներ	Թ	Թ	Թ								
Վճարովի և կիրակնօրյա դպրոցներ											
Միջնակարգ դպրոցներ	Թ	Թ	Թ								
Անհատական գրասենյակներ (օՖիսներ),	Թ	Թ	Թ								
Բանկեր, բորսաներ և դրամավարկային այլ հաստատություններ, իրանց գրասենյակներ			Թ								
Փոստատներ, Կապի բաժանմունքներ,			Թ								
Ոստիկանական տեղամասեր			Թ				Թ				
Վարսավիրանոցներ,	Թ	Թ	Թ				Թ				
Քիմաքրման ընդունման կետեր, Լվացքատներ,			Թ								
Կոշիկի, հագուստի և կենցաղային տեխնիկայի վերանորոգման արհեստանոցներ,	Թ	Թ	Թ								
Եկեղեցիներ, Մատուռներ,									Թ		

Առևտրի կենտրոններ			Թ							
Մանրածախ առևտրի, խանութներ, տնտեսական կազմակերպություններ, կրթական,	Թ	Թ	Թ	Թ	Թ					
Ավտոպահեստամասերի վաճառք,			Թ			Թ				
Տոնավաճառներ, ֆերմերային շուկաներ՝ բացառությամբ կենդանիների վաճառքի,			Թ							
Կենդանի ձկների վաճառք,			Թ							
Բացօթյա մեծածախ, մաքրածախ առևտուր,			Թ							
Ավանդական ուտեստների խոհանոցներ, պանդոկներ, խորտկարաններ, մառաններ, ճաշարաններ,			Թ							
Ռեստորաններ ոչ ավելի քան 20 նստելատեղով,	Թ	Թ	Թ							
Սրճարաններ և բարեր ոչ ավելի քան 20 նստելատեղով,	Թ	Թ	Թ		Թ	Թ				
Ռեստորաններ, սրճարաններ և բարեր (անհանց սահմանափակումների),			Թ			Թ				
Բացօթյա ռեստորաններ, բարեր,			Թ		Թ					

սրճարաններ,												
Արագ պատրաստվող ուտեստների խորտկարաններ:	Թ	Թ	Թ	Թ	Թ	Թ	Թ					
Արտադրական մասնաշենքեր								Թ				
Փոքր բիզնեսի արտադրություններ, որոնք կապված չեն աղմուկի, պայթուցիկ և հրդեհավտանգ նյութերի և մթնոլորտի աղտոտման (ծուխ, գազեր) հետ								Թ				
Հացի, հրուշակեղենի, ըմպելիքի, մթերքների (բացի մսի) արտադրություն,								Թ				
Տնայնագործական արտադրություն, սեփական արտադրանքի առևտուր,	Թ							Թ				
Արհեստագործական և արտադրամասեր և արհեստանոցներ (ավան-դական իրերի արտադրություն),	Թ	Թ						Թ				
Պահեստներ								Թ				
Գերեզմանատներ:									Թ			
Ավտոբուսային կայարաններ,								Թ				
Տրանսպորտի հավաքակայաններ և կառույցներ,								Թ				
Բենզալիցքավորման կայաններ,			Թ					Թ	Թ			

Ավտոկանգառներ,							Թ	Թ		Թ	
Ավտոտնակներ	Թ	Թ					Թ	Թ			
Գյուղատնտեսական աշխատանքներ (այգեգործություն),	Թ										
Կրպակներ,	Թ	Թ	Թ			Թ	Թ	Թ			
Տաղավարներ,	Թ	Թ	Թ		Թ	Թ	Թ	Թ	Թ	Թ	
ճարտարապետական փոքր ձևեր:	Թ	Թ	Թ		Թ	Թ	Թ	Թ	Թ	Թ	
Ինժեներական ենթակառուցվածքներ											Թ

թույլատրված օգտագործման
ձևեր՝

չի թույլատրվում

2. Փողոցների, անցումների, հետիոտն ճանապարհների ու հեծանվատուղիների (ճանապարհային ցանց), հրապարակների, ներքին բակերի, շքաբակերի (կուրդոնյերների) և հարթակների կառուցվածքին ու ձևավորմանը, ավտոկայանատեղիների կազմակերպմանը ներկայացվող պահանջները

Արտաքին տրանսպորտ

Եղեգնաձորը գտնվում է Հայաստանի Հանրապետության հարավ-արևելյան հատվածում և հանդիսանում է Վայոց Ձորի մարզկենտրոնը:

Քաղաքով անցնում է միջպետական նշանակության U-2 ճանապարհը:

Եղեգնաձոր քաղաքից դուրս են գալիս երկու տեղական նշանակության ճանապարհներ՝ դեպի հարևան գյուղերը:

Սուտակա օդանավակայանը Երևանի Զվարթնոցն է, 132 կմ հեռավորությամբ: Խորհրդային իշխանության օրոք գործում էր Եղեգնաձորի օդանավակայանը, որն ուներ գրունտային թռիչքուղի, որտեղից իրականացվում էին տեղական թռիչքներ: Սակայն անկախացումից հետո այդ օդանավակայանը բարձիթողի վիճակում է և առանց լուրջ վերականգնման աշխատանքների գործել չի կարող:

Քաղաքը ավտոբուսային երթուղիներով կապված է հանրապետության շատ բնակավայրերի հետ, քանի որ այն տեղավորված է մայրուղային ճանապարհների հանգույցում:

Ներքին տրանսպորտ

Ներհամայնքային փողոցների և ճանապարհների ընդհանուր երկարությունը 111 կմ է, որից ասֆալտապատ 42 կմ, մնացածը գրունտային է: Փողոցների մակերեսը 71,8 հա է: Համայնքի կենտրոնի փողոցները գտնվում են բարեկարգ վիճակում: Համայնքում կան 6 կամուրջներ, որոնք ունեն ամրացման և վերանորոգման կարիք:

Ազգաբնակչության կապը Երևան քաղաքի և տարածքշրջանի համայնքերի հետ իրականացվում է տաքսիների և կանոնավոր ուղևորափոխադրում իրականացնող մասնագիտացված կազմակերպության միջոցով:

Համայնքի տարածքում գործում է 5 տաքսի ծառայություն, որոնց ծառայությունները բավարարում է ազգաբնակչության կարիքները: Փողոցներում տեղադրված է բավարար քանակի ճանապարհային երթևեկության նշաններ, կենտրոնական փողոցները նշագծված են: Համայնքի երկու խաչմերուկներում գործում է լուսային կազավորիչներ: Տեղադրված նշանները բավարարում են համայնքում անվտանգ երթևեկություն կազմակերպելու համար:

Համաքաղաքային նշանակության փողոցային ցանցի երկարությունը կազմում է 7.5 կմ:

3. Լանդշաֆտին, այգեպուրակային շինարարությանը և կանաչապատմանը ներկայացվող պահանջները

ԼԱՆԴՇԱՖՏԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԳՈՏԻՆԵՐԸ

Բնական կամ արհեստական լանդշաֆտի պահպանության գոտիների սահմանումը նպատակ ունի պահպանել պատմական բնակավայրերի քաղաքաշինական հորինվածքի կամ հուշարձանների բնապատմական արժեքավոր լանդշաֆտը:

Լանդշաֆտի պահպանման գոտիների սահմանումը նպատակ ունի բնական կամ արհեստական ռելիեֆի և դրա լանդշաֆտի պատմական տեսքի պահպանումը կամ վերականգնումը:

Նորակառույցների ճարտարապետական լուծումները ամեն առանձին դեպքում պետք է թելադրվեն տվյալ միջավայրի պատմա-ճարտարապետական պահանջներով:

Հնագիտական հուշարձանների պահպանության գոտիների տարածքներում կատարվում են բացառապես հուշարձանների հետախուզական աշխատանքներ և հնագիտական պեղումներ: Այդ աշխատանքները կատարվում են պատմության, հնագիտության, ճարտարապետության, արվեստի պատմության, ազգագրության և այլ բնագավառներում գիտության զարգացման, ինչպես նաև հուշարձանների ամրակայման, վերականգնման և դրանց տարածքների բարեկարգման նախագծեր կազմելու նպատակով: Հուշարձանների հետախուզումը և հնագիտական պեղումներն իրականացվում են օրենքով սահմանված կարգով:

Պահպանության գոտիներում և նրանցից դուրս ամրագրվել են պոտենցիալ պեղման գոտիները: Նշված տարածքներում պեղման աշխատանքների շնորհիվ հնարավոր կլինի հարստացնել պատմական անցյալը: Այդ տեսակետից մեծ հետաքրքրություն են ներկայացնում հնագիտական հուշարձաններին հարող տարածքները:

Պոտենցիալ պեղման գոտիների տարածքներում շինարարական և այլ տեսակի աշխատանքների համար հողհատկացումները, կառուցապատման, ինժեներատրանսպորտային հաղորդակցության ուղիների ինչպես նաև պահպանության գոտու օբյեկտների զարգացմանն ու սպասարկմանն ուղղված գործունեության նպատակով նախագծերը սահմանված կարգով համաձայնեցվում են լիազորված մարմնի հետ:

Այդ նախագծերի առաջադրանքներում անհրաժեշտ է նախատեսել հետախուզման աշխատանքներ:

Եթե հողային աշխատանքները կարող են վտանգել այդ տարածքներում գտնվող պատմական շերտի պահպանությունն ու անվթարությունը, ապա, նախապես, աշխատանքների պատվիրատուի միջոցով իրագործվում են դրանց պահպանությունն ու անվթարությունն ապահովող միջոցառումներ:

Լիազորված մարմնի թույլտվությամբ և հսկողությամբ իրականացվում են հետախուզություն, պեղման, վերականգնման աշխատանքներ, բացառիկ դեպքերում՝ տեղափոխման կամ լիազորված մարմնի կողմից առաջարկվող այլ աշխատանքներ:

Առանձնացված փոքրածավալ, ոչ ակտիվ հորինվածք ունեցող հիմնականում արվեստի հուշարձանների ու քարայր-կացարանների պահպանության գոտիները նախագծում չեն ամրագրվել:

Մինչ այդ աշխատանքների կատարումը վերոհիշյալ հուշարձանների հարող տարածքներում որևէ քաղաքաշինական, տնտեսական, բարեկարգման և կանաչապատման աշխատանքներն անհրաժեշտ է իրականացնել լիազորված մարմնի թույլտվությամբ: