

მუხლი 1. ტექსტში გამოყენებული ძირითადი ცნებები

- 1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია** – ურთიერთდაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებული პროექტისწინა და საპროექტო დოკუმენტების ერთიანი სისტემა, რომელიც წარმოადგენს დასახლებათა სამართლებლივ, ტერიტორიულ-სივრცითი და ფუნქციური განვითარების საფუძველს.
- 2. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.
- 3. “ჩარჩო გეგმა”** – ფუნქციურად და გეგმარებითად ერთიანი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებლივი დოკუმენტი. დადგენილი პროცედურის და პირობების ფარგლებში განსაზღვრავს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს.
- 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმა** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი. დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს, აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.
- 5. განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი)** – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობებ, მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი.
- 6. განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)** – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები. მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) დგინდება ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი.
- 7. განაშენიანების გეგმარებითი სტრუქტურა** – ტერიტორიებისა და მატერიალური გარემოს ჩამოყალიბებული და/ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება.
- 8. განაშენიანების დაბალი, საშუალო, მაღალი ინტენსივობა** – უფლებრივი ზონირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული ტერიტორიების განაშენიანების ინტენსივობა.
- 9. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა** – ტერიტორიებისა და განაშენიანებული გარემოს ჩამოყალიბებული ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება, სტრუქტურა და მახასიათებელთა სისტემა.
- 10. ქალაქთმშენებლობითი ზონირება** – ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დროს მოქმედი ნორმატივებითა და უფლებრივი ზონირების წესებით განსაზღვრული მახასიათებლებით დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირება.
- 11. ფუნქციური ზონირება** – ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით.
- 12. ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით ტერიტორიების ზონირება** – ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით.
- 13. უფლებრივი ზონირება** – საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობების დადგენა.



14. **უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა** – უფლებრივი ზონირების რუკის სახეობა, რომელიც ადგენს “ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით” განსაზღვრული ქვეზონების შესაძლო სახეობებს და მათი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პარამეტრებს.
15. **ზონირება გეგმარების შემზღუდავი პირობების საფუძველზე** – ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას იმ ფაქტორების მოქმედებათა არეალის მიხედვით, რომლებიც ზღუდავენ უძრავი ობიექტების ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობებს.
16. **ზონის ტერიტორიის გამოყენების სახეობა** – გამოყენების სახეობა, რომელიც განისაზღვრება ზონის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთებისა და ინფრასტრუქტურის სახეობით; ზონის ფუნქცია ერთგვაროვანია, თუკი მასზე განთავსებული ნაკვეთების ან ინფრასტრუქტურის მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ზონის ფუნქცია შერეულია, თუკი მის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთების 25%-ზე მეტი გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით.
17. **მიწის ნაკვეთი** – ელემენტარული საკადასტრო ერთეული დადგენილი შესაბამისი კანონმდებლობით, ოფიციალურად დადგენილი საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის, განკარგვისა და განვითარებისათვის.
18. **სამშენებლო მიწის ნაკვეთი** - საკადასტრო ერთეული – საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საქართველოს მოქალაქეების, კომლების, ოჯახების კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის საკომლო მეურნეობის, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოქმედი კანონმდებლობით დაშვებულია სამშენებლო სამუშაოების (შენობა-ნაგებობების) გარკვეული ტიპები, ხოლო საზოგადოებრივ ადგილებში სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი დაწესებულების ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე მშენებლობისათვის განსაზღვრული ტერიტორია.
19. **მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი** – მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.
20. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართი** – სახელმწიფო ნორმატივებით და წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი.
21. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი** – მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.
22. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი** – მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.
23. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების საზღვრები** – მიწის ნაკვეთზე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი საზღვრები, რომლის ფარგლებშიც ნებისმიერად არის დაშვებული შენობა-ნაგებობების განთავსება.
24. **მიწის ნაკვეთის ფართობი** – ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი.
25. **მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა** – მიწის ნაკვეთის არსებული ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა.
26. **დასახლება** – განსახლების განსხვავებული ფორმების (ტიპების) საერთო სახელწოდება (ქალაქი, დაბა, სოფელი).
27. **დასახლებათა განვითარება** – დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის განვითარების პროცესი ან/და მართვა, რომელიც აისახება ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დოკუმენტებში.
28. **ქალაქის გეგმარებითი კარკასი** – დედაქალაქის ცენტრალურ, საშუალო და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების



კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების – აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო – ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი დეტალური გეგმარების პროექტებითა და უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკებით.

29. საზოგადოებრივი სივრცე – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები.

30. ქუჩა – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან), მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან).

31. ინფრასტრუქტურა – საინჟინრო-ტექნიკური და სოციალური მომსახურების მოწყობილობის, ნაგებობათა და საკომუნიკაციო ობიექტების კომპლექსი.

32. ისტორიული განაშენიანების რაიონი – ტერიტორია, რომელსაც აქვს ოფიციალური დოკუმენტებით დადგენილი საზღვარი და რომლის ფარგლებში განთავსებულ ნაგებობებს და ადგილებს აქვთ კულტურულ და ისტორიულ მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული არქიტექტურული და სხვა საზოგადოებრივი ღირებულება.

33. წყლის დამცავი ტერიტორია – ზღვის, ტბის, წყალსაცავის და მდინარის მიწისზედა წყლის ზედაპირები, აგრეთვე მათი არსებობისათვის აუცილებელი სანაპირო ზოლების, ჭალების და მიწისქვეშა წყალშემკრები სისტემის ტერიტორიები.

მუხლი 2. საფუძვლები და პრინციპები

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომელსაც თან ახლავს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა, დამუშავებულია “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონისა და “ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების” მოთხოვნათა შესაბამისად და წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებულ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს.

2. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დედაქალაქის მთელ ტერიტორიას “ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრების პროექტის განხილვის შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 20 დეკემბრის N574 განკარგულებით და “ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ” საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173-რს დადგენილებით დამტკიცებულ საზღვრებში.

3. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, როგორც ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, განსაზღვრავს ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს, აგრეთვე განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს და მოქმედებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

4. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმა სტრატეგიულ დონეზე ეყრდნობა, წარმოაჩენს და ორიენტირებულია ქალაქგანვითარების შემდეგ ძირითად – ბუნებრივ, გეოპოლიტიკურ, სოციალურ-ეკონომიკურ, გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით პრინციპებზე:

ა) დეცენტრალიზაცია და თვითმმართველობა;



ბ) განსახლების ღერძების გახსნილობა და მიმართულებები;

გ) ტრანსნაციონალური და ნაციონალური განსახლების სისტემის ბაღეზე საკვანძო ადგილებთან მიმართება; განსახლების მსოფლიო სისტემაში ჩართულობის ხარისხი;

დ) აგლომერაციული სივრცის განვითარების პრიორიტეტები და ხარისხი; მიმართება ცენტრალურ დასახლებასთან;

ე) თვითმმართველობის მიმართება მიწის საკუთრებასთან; გამოყენებასა და მართვასთან;

ვ) ერთიანი საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის როლი და ადგილი განსახლების სისტემასა და საქალაქო განაშენიანებაში;

ზ) ქალაქის მოსახლეობის პოტენციური რესურსის დაანგარიშების პრინციპები;

თ) წარმოების სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები;

ი) რეკრეაციის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები;

კ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტში ჩამოთვლილი ძირითადი პრინციპების შეცვლა განაპირობებს გენერალური გეგმის სტრატეგიულ განვითარებაში კონცეპტუალურ ცვლილებებსა და შესაბამისად ახალი გენგეგმის დამუშავების აუცილებლობას.

6. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, დამუშავებულია ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების შემდეგი მოსალოდნელი ტენდენციების გათვალისწინებით:

ა) რეგიონალური განვითარება, ინტეგრაციული ტენდენციების თანადროულ გაძლიერებასთან ერთობლიობაში, წარმოადგენს ქვეყნის ინტენსიური განვითარებისათვის (ადგილობრივი სივრცის მაქსიმალურად შესაძლებელი განვითარება ადგილობრივი რესურსების გამოყენებით) აუცილებელ შეუქცევად პროცესს;

ბ) გაძლიერდება რეგიონალური ინტერესები. რეგიონალური განვითარება უზრუნველყოფილია ადგილობრივი რესურსების პოტენციალით;

გ) ქვეყნის რეგიონალიზაცია და შესაბამისად, მისი ტერიტორიის შეძლებისდაგვარად თანაბარი განვითარება განაპირობებს წარმოების ტერიტორიულ დეცენტრალიზაციას, ადგილზე კადრების დასაქმებას და თბილისის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის შედარებით სტაბილიზაციას; მის დაბალანსებას ქვეყნის მოსახლეობასთან;

დ) პროგნოზირებად პერსპექტივაში არ არის მოსალოდნელი თბილისის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის რამდენადმე მნიშვნელოვანი ზრდა, ხოლო გაჩერებული წარმოებების უმეტესობის ადგილზე რეანიმაცია უპერსპექტივოდ ისახება.

7. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ურბანული განვითარების მასშტაბური პრობლემების დაბალანსება და შესაბამისად მათი გადაჭრის შესაძლებლობების გამოვლენა უნდა განხორციელდეს ჩამოყალიბების პროცესში მყოფ თბილისის მუნიციპალიტეტის აგლომერაციულ სივრცეში, სადაც მომავალში:

ა) თბილისის მუნიციპალიტეტის აგლომერაცია საპროექტო-გეგმარებითი სამუშაოების და ადმინისტრაციულ-სამეურნეო მოწყობის თვალსაზრისით განხილული იქნება, როგორც ერთიან კონტექსტში განსახილველი ქალაქგეგმარებითი სისტემა;

ბ) განისაზღვრება თბილისის აგლომერაციის ეკონომიკური, რეგიონალური და ტრანსნაციონალური პოტენციალი და სტატუსი, დადგინდება აგლომერაციული საზღვრები;

გ) გამოვლინდება თბილისის მუნიციპალიტეტის აგლომერაციაში შემავალი ქალაქების ქალაქგეგმარებითი ერთიანობის სხვადასხვა ასპექტები.

8. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, ქალაქთმშენებლობითი პოლიტიკის გატარებისას



ყვრდნობა შემდეგ ძირითად პრიორიტეტებს:

ა) თბილისის მუნიციპალიტეტის ქალაქგეგმარებითი გენეზისის კრიტიკული ანალიზის საფუძველზე გამოვლენილ მემკვიდრეობითობას და შემოქმედებით განვითარებას;

ბ) ისტორიული ტერიტორიის მკაცრი დაცვის ზონაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ცენტრალური ნაწილის ისტორიული თვითმყოფადობის შენარჩუნებასა და აღდგენას;

გ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული ტერიტორიის თანაბარუფლებიან განვითარებას ტერიტორიის და ინფრასტრუქტურის რეორგანიზაციის, მისი ფუნქციის, ხარისხის და შესაბამისად, ღირებული ტერიტორიის გაზრდის საფუძველზე;

დ) “პერიფერიული ტერიტორიების” საცხოვრებელ რაიონებში სრულფასოვანი საქალაქო გარემოს შექმნას;

ე) ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური ღირებულებების გამოვლენასა და გაძლიერებას;

ვ) ტრანზიტული სატრანსპორტო სისტემის განვითარებას;

ზ) ურბანული კულტურულ-საზოგადოებრივი და საქმიანი სივრცის განვითარებას;

თ) თავისუფალი ტერიტორიების ათვისების სანაცვლოდ ტერიტორიის სტრუქტურული, ფუნქციური და სივრცობრივი რეორგანიზაციის განხორციელებას ქალაქის არსებული განაშენიანების საზღვრებში. ამავე საზღვრებში არსებული ტერიტორიული რესურსების გამოვლენას და მათი სავარაუდო ფუნქციების განსაზღვრას;

ი) დასავლეთის მიმართულებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიულ განვითარებასთან ერთად აღმოსავლეთ მიმართულებით სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გაძლიერების ტენდენციის ხელშეწყობას;

კ) მუნიციპალური არეალის, ურბანული ტერიტორიის და საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის საზღვრების დადგენას, ამ სივრცეების ძირითადი სივრცითი კავშირების და ტერიტორიული რეზერვების გამოვლენას.

9. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, როგორც ქალაქგანვითარების მართვის ძირითადი ინსტრუმენტი, თანამედროვე ინფორმაციულ და ტექნოლოგიურ სისტემებზე დაყრდნობით ორიენტირებულია მართვის შემდეგ ძირითად პრინციპებზე:

ა) ქალაქგანვითარებაში ინტერეს-ჯგუფების (მოქალაქეები, ადგილობრივი თვითმმართველობა, იურიდიული პირები, სახელმწიფო) თანაბარსუბიექტიანობა, გამჭვირვალობა, ინფორმაციის მისაწვდომობა და მოსახლეობის მონაწილეობა;

ბ) მართვის პერმანენტულობა, აქედან გამომდინარე მონიტორინგის, დაგეგმვისა და მოქმედების გეგმაზომიერი და საანგარიშო პერიოდ(ებ)ის თანმიმდევრობითი ხასიათი;

გ) მიმართულია მართვის ყველა დონეზე ეკონომიკური მექანიზმების გამოყენებასა და გაზრდისაკენ, საქალაქო პროგრამების განხორციელებისათვის ფინანსური წყაროების მოზიდვისაკენ და ამ მიზნით:

დ) გაატარებს ქალაქის კუთვნილი უძრავი ქონებითა და ბუნებრივი რესურსებით (უპირველესად მიწის რესურსებით) ფინანსების მოზიდვის სწორ ეკონომიკურ პოლიტიკას;

ე) შექმნის უძრავი ქონებისა და მიწის ეფექტიანი მომზადებით ღირებულმიწიანი საინვესტიციო სივრცის ჩამოყალიბებისა და გაფართოების წინაპირობებს.

10. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა აღწერს და ყვრდნობა ტერიტორიების არსებულ ფუნქციურ, გეგმარებით-სტრუქტურულ და სივრცით-მოცულობით მდგომარეობას.

11. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში, რიგ ტერიტორიებზე, სადაც პროფესიული და საზოგადოებრივი თანხმობის შედეგად დადგენილი გარკვეული ღირებულებები არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას და ამ ღირებულებების ფარგლებში აღდგენა-განვითარებას გულისხმობს, განვითარების პირობები რეგულირდება ცალკეული ნაკვეთებისათვის, კონკრეტული ზონირებით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრებითა და ტერიტორიის გამოყენების სახეობებით, ხოლო იმ ტერიტორიებზე, სადაც



დაგეგმილი განვითარება სცილდება მიღებულ შემზღუდავ პარამეტრებს და შესაბამისად მოსალოდნელია ტერიტორიის გეგმარებით-სტრუქტურული და სივრცით-მოცულობითი ხასიათის ცვლილებები.

12. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა წარმოაჩენს და ადგინს სამშენებლო ტერიტორიების განვითარების ზოგად და ცალკეულ შემთხვევებში მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე კონკრეტულ პირობებს, ხოლო სამშენებლო განვითარება განხორციელდება მხოლოდ ზოგადი და კონკრეტული პირობების შესაბამისი შემდეგი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის დამუშავების მეშვეობით:

ა) “ჩარჩო გეგმა” – ფუნქციურად და გეგმარებითად ერთიანი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებლივი დოკუმენტი, რომელიც დადგენილი პროცედურისა და პირობების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმისათვის განსაზღვრავს გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს.

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა (გრგ) - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ქვეზონებს (რიგ შემთხვევებში, ზონებსაც) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

13. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა იძლევა საშუალებას ამოცანის სირთულის, მოთხოვნების გადაჭრის აქტუალობის, მზაობის, პრიორიტეტულობის და რიგითობის, ინფორმაციის ანალიტიკური შეფასებისა მისაწვდომობის და სხვა მნიშვნელოვანი საკითხების გადაჭრის მიზნით წარმოაჩინოს კონკრეტული მიმართულებები:

ა) სტრატეგიულ დონეზე – თუ რა ძირითად ბუნებრივ, გეოპოლიტიკურს, სოციალურ-ეკონომიკურ, გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით პრინციპებს ემორჩილება ქალაქის განვითარება;

ბ) ტაქტიკურ დონეზე – ქალაქის მმართველობას/თვითმმართველობას გადაწყვეტილებების მისაღებად ხელთ ჰქონდეთ პროფესიულად დამუშავებული ქალაქის საინვესტიციო გარემოსა და მოსახლეობის ფართო ფენებისათვის მისაღები ქალაქგეგმარებითი განვითარების წინადადებები;

გ) ოპერატიულ დონეზე – ქალაქის მმართველობას/თვითმმართველობას ასარჩევად შესთავაზოს ქალაქგეგმარებითი განვითარებისათვის სარელიზაციოდ დასაკანონებელი (დრო, თანხა) სამშენებლო ობიექტების ჩამონათვალი; ხოლო არქიტექტურის სამსახურს ყოველდღიურ საქმიანობაში გადაწყვეტილებების მისაღებად, აგრეთვე განაშენიანების რეგულირების გეგმებისათვის შესაბამისი დავალებების გასაცემად შესთავაზოს სახელმძღვანელო ინსტრუმენტი;

დ) მორიგი გეგმის დონეზე – უწყვეტად ასახოს ქალაქში მიმდინარე სამშენებლო საქმიანობის წარმოებისა და რეალიზაციის პროცესი;

ე) საყრდენი გეგმის დონეზე – მოამზადოს, გაანალიზოს და მომხმარებელს შეუფერხებლად მიაწოდოს ქალაქის გეგმარებითი და სივრცით-მოცულობით განვითარების ნებისმიერი კონკრეტული პერიოდის (მათ შორის არსებული მდგომარეობის) სურათი.

14. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში უახლოესი პერიოდის მოსალოდნელი საჭიროებების შესაბამისად, ოპერატიული განვითარების სამშენებლო ტერიტორიებისათვის მზადდება ყოველწლიური “ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის ზოგადი ზონირების რუკა” (ოპერატიული ეტაპი), სადაც ამ ტერიტორიების აუცილებელი განვითარება მაგრდება ფინანსური რესურსებითა და ადმინისტრაციული გადაწყვეტილებით (შესაბამისი კონკრეტული, რეალიზაციისათვის აუცილებელი პასუხისმგებლობით).

15. “ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის ზოგადი ზონირების რუკა” (ყოველწლიური ოპერატიული ეტაპი) განსაზღვრავს მხოლოდ ზონის (რიგ შემთხვევებში ქვეზონების) სახეობასა და საზღვრებს და მოიცავს უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარების შემდეგ ძირითად პარამეტრებს:

ა) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს.



მუხლი 3. საცხოვრებელი ზონა

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაში საცხოვრებელ ტერიტორიების განვითარება ორიენტირებულია:

ა) საცხოვრებელი ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი ტევადობის გაზრდისაკენ შიდასაქალაქო ტერიტორიული რეზერვების ათვისებისა და განაშენიანებული ტერიტორიების რეკონსტრუქციების ხარჯზე, რაც ამავედროულად წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის განვითარების ერთ-ერთ სტრატეგიულ მიმართულებას;

ბ) დაბალი, საშუალო და მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი რაიონების ოპტიმალური თანაფარდობის უზრუნველყოფით საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი რაიონების პრიორიტეტული განვითარებისაკენ;

გ) იმ ობიექტების ადაპტაციასა ან ლიკვიდაციისაკენ, რომლებიც ეწინააღმდეგება ამ ტერიტორიაზე განთავსების ნორმატიულ მოთხოვნებს.

დ) მუნიციპალური საცხოვრებელი ფონდის შექმნისა და განვითარებისაკენ ექსტრემალური სიტუაციების, დროებითი შესახლების, მანევრირების, კომუნალური შესახლების და განთავსების სხვა დანიშნულების მიზნით;

ე) პერსპექტიული ქალაქმშენებლობითი ერთეულის, სოციალურ-ტერიტორიული თვითორგანიზაციის ტრადიციული საცხოვრებელი სივრცის – უბნის რეანიმაციისაკენ.

2. ახალი საზღვრებით შემოერთებული ტერიტორიები ინარჩუნებენ სამეურნეო, სივრცით-მოცულობით და გეგმარებით თვითმყოფადობას და შესაბამისად ამისა გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკუთარ პარამეტრებს.

3. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში განსაზღვრულია საცხოვრებელი ზონის ექვსი სახეობა:

ა) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1);

ბ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);

გ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);

დ) საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4);

ე) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5);

ვ) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6);

4. სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების საკარმიდამო ნაკვეთებზე განთავსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), რომელიც განთავსებულია მხოლოდ ახალი საზღვრებით შემოერთებულ ტერიტორიებზე დამახასიათებელია განაშენიანების შემდეგი ტიპები:

ა) ორგანულად ჩამოყალიბებული სასოფლო განაშენიანება, ერთბინიანი ინდივიდუალური საკარმიდამო საცხოვრებელი განაშენიანებით, წერტილოვანი სივრცით-გეგმარებითი წყობით. განაშენიანების სტრუქტურა სასოფლო-სამეურნეო, ინფრასტრუქტურა შედარებით განვითარებულია;

ბ) სააგარაკე დასახლება, რომელიც განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში ამჟამად ყალიბდება ცალკეულ გეგმარებით ტერიტორიებზე, სივრცით-გეგმარებითი წყობა წერტილოვანი. განაშენიანების სტრუქტურა სააგარაკე, ინფრასტრუქტურა განვითარებული.

5. საკარმიდამო ნაკვეთებზე განთავსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები - საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), რომელიც განთავსებულია მხოლოდ თბილისის განაშენიანების საზღვრის ფარგლებში არსებულ ტერიტორიებზე, დამახასიათებელია განაშენიანების შემდეგი ტიპები:



ა) სტიქიურად განვითარებული ერთბინიანი ინდივიდუალური საკარმიდამო საცხოვრებელი განაშენიანება, რიგ შემთხვევებში წარმოადგენს ძველი საგარეუბნო განაშენიანების ნაჩენს. სივრცით-გეგმარებითი წყობა წერტილოვანი. განაშენიანების სტრუქტურა ჩამოყალიბებული, ინფრასტრუქტურა განუვითარებელი. ასეთ ტერიტორიებზე განვითარება ხორციელდება მხოლოდ გრგ-ს მეშვეობით;

ბ) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს 50-იანი წლების შემდგომ ჩამოყალიბებული ინდივიდუალური საკარმიდამო საცხოვრებელი განაშენიანება. განაშენიანება ეყრდნობა ადგილობრივი მნიშვნელობის პარალელური ქუჩებისაგან ჩამოყალიბებულ ქსელს. განაშენიანება ხაზოვანია და წერტილოვანი, პერიმეტრული, უმეტესად წითელი ხაზების გასწვრივ. ქუჩების ქსელი, ხასიათი და პარამეტრები სივრცობრივად ორგანიზებულია. განაშენიანების სტრუქტურა ჩამოყალიბებული, საინჟინრო ინფრასტრუქტურა განვითარებული. განაშენიანების ფუნქცია და ტერიტორიულ-სტრუქტურული პარამეტრები არ მოითხოვენ რადიკალურ ცვლილებებს. კაპიტალური ფონდი ძირითადად წარმოდგენილია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით, რომელიც უმეტესად დამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაშია. სივრცით-გეგმარებითი განვითარება მოსალოდნელია მხოლოდ არქიტექტურულ-მოცულობითი გაუმჯობესების თვალსაზრისით.

6. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) რომლისათვის დამახასიათებელია განაშენიანების შემდეგი ტიპები:

ა) სტიქიურად განვითარებული, უკანონო, ერთბინიანი ინდივიდუალური საკარმიდამო საცხოვრებელი განაშენიანება, წარმოდგენილია ნაჩენის სახით. ინფრასტრუქტურა განუვითარებელი. ჭარბობს მიჯრით მიწყობილი პერიმეტრული განაშენიანება, შიგადაშიგ ჩართულია მრავალბინიანი, 3-სართულიანი სახლები – ასეთ ტერიტორიებზე განვითარება ხორციელდება მხოლოდ გრგ-ს საფუძველზე;

ბ) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს XIX საუკუნის 60-იანი წლების განაშენიანების სტრუქტურაში, 90-იანი წლებისა და XX საუკუნის დასაწყისში ჩამოყალიბებული და შემდგომ პერმანენტულად განვითარებული 1-3 სართულიანი საცხოვრებელი განაშენიანება, რომელიც ეყრდნობა ადგილობრივი მნიშვნელობის ქუჩების ქსელს. ქუჩების ქსელი ძირითადად მართობულია და მართკუთხედის ფორმის. აღნიშნული კონფიგურაციიდან გადახრები განპირობებულია ოროგრაფიული და სხვა, უმეტესად ბუნებრივი პირობებით. ქუჩების სიგანე უმეტესად 13 მეტრამდეა;

გ) განაშენიანება წარმოადგენს ისტორიულ ბირთვს _ სახელმწიფო დაცვის ზონას, ქალაქის უძველეს გარემოს. სადაც უმეტესწილად შენარჩუნებულია შუა საუკუნეების გეგმარებითი სტრუქტურა, მიხვეულ-მოხვეული ვიწრო ქუჩების ქსელი, თვითმყოფადი დაბალსართულიანი, უმეტესად საცხოვრებელი დასახლება. ქალაქის ამ ნაწილში თავმოყრილია საკულტო ნაგებობების უმეტესობა. არქიტექტურულ-სივრცობრივი თვალსაზრისით ნიშანდობლივია ქუჩის გარე სივრცისა და ეზოს შიდა სივრცის ურთიერთდაკავშირებული ხასიათი. მთლიანობაში არქიტექტურული კომპოზიცია გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, აღქმისათვის მოულოდნელი რაკურსებით, რაც განსაკუთრებით რთულ რელიეფზე განთავსებული ნაკვეთებისთვისაა დამახასიათებელი. სივრცული აღქმის ძირითად თავისებურებას წარმოადგენს რელიეფს გაყოლებული დაბალსართულიანი განაშენიანების მჭიდრო უწყვეტი სტრუქტურა, სადაც გამოირჩევა საცხოვრებელ განაშენიანებაში გეგმარებითად ინტეგრირებული საკულტო ნაგებობების ვერტიკალური აქცენტები. (აღნიშნულ ტერიტორიაზე დამუშავებულია ძველი თბილისის დეტალური დაგეგმარების კორექტირებული პროექტი, ამდენად ამ ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება და სამართლებრივი ასახვა „უფლებრივი ზონირების“ მოთხოვნების მიხედვით ხდება შესაბამის დეტალურ სავალდებულო რუკაში.);

დ) რელიეფის სირთულის გამო განაშენიანების სტრუქტურა და ქუჩათა ქსელი უმეტესად სტიქიურადაა ჩამოყალიბებული (არარეგულირებულია). ქუჩების სიგანე არ აღემატება 10 მეტრს. აღნიშნულ ტერიტორიაზე სამშენებლო განვითარება შესაძლებელია ზონის იმ მცირედ ნაწილში, სადაც მიუხედავად გარკვეული გეგმარებითი სირთულეებისა განაშენიანების ქუჩების ქსელი, განაშენიანების ფუნქცია და ტერიტორიულ-სტრუქტურული პარამეტრები არ მოითხოვენ რადიკალურ ცვლილებებს. განაშენიანების უმეტეს ნაწილში ქუჩების ქსელის ხასიათისა და ტერიტორიულ-სტრუქტურული პარამეტრების მწვავე ნორმატიული შეუსაბამობის შედეგად შეუძლებელია ცალკეული სამშენებლო ტერიტორიების დამოუკიდებლად განვითარება. განაშენიანების განვითარება შესაძლებელია მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმების საფუძველზე.

7. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა - საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) რომლისათვის დამახასიათებელია “თაუნჰაუს”-ის ტიპის განაშენიანება:

ა) ამჟამად ინტენსიურად ყალიბდება გეგმიური სააგარაკე განაშენიანების ფარგლებში;



ბ) მოსალოდნელია მათი განვითარება ქალაქის განაშენიანების ფარგლებში ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმების საფუძველზე საუბნო ტერიტორიების სახით.

8. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), რომლისათვის დამახასიათებელია განაშენიანების შემდეგი ტიპები:

ა) განაშენიანების დომინირებული სახეობა წარმოადგენილია ამჟამინდელი საზოგადოებრივი ცენტრის ისტორიული ნაწილით, რომელიც სახელმწიფო რეგულირების ზონას განეკუთვნება. აღნიშნულ ტერიტორიაზე გარკვეული სპეციფიური შეზღუდვების ფარგლებში დღემდე უწყვეტად მიმდინარეობს მოცულობით-გეგმარებითი განვითარების პროცესი, თუმცა ძირითადად შენარჩუნებულია განაშენიანების ჩამოყალიბების დროს შექმნილი გეგმარებითი სტრუქტურა და ქუჩების ქსელი. მატერიალური გარემო გამოირჩევა ისტორიულ-არქიტექტურულ სტილთა მრავალფეროვნებით. განაშენიანებისათვის ძირითადად დამახასიათებელია XIX, XX სს. დასაწყისის 2-4 სართულიანი კაპიტალური ნაგებობები (ფსევდოკლასიციზმი, რენესანსულ-თაღოვანი ეკლექტიზმი, მოდერნი, ფსევდომავრიტანული ორიენტალიზმი და სხვა.) რომელიც იმდროინდელი ევროპული ნიმუშებისა და ნაციონალური არქიტექტურის ინტეგრაციის პროდუქტს წარმოადგენს. გეგმარებითი სტრუქტურა ხასიათდება რა რელიეფის თავისებურებებს მორგებული რეგულარული განაშენიანებით, აყალიბებს ვიწრო ქუჩების ქსელის და შიდაკვარტალური ეზო-სივრცეების სისტემას. ქუჩების სიგანე უმეტესად 15 მეტრამდეა. განაშენიანება მთლიანად ხაზოვანია, პერიმეტრული. განაშენიანების ქუჩების ქსელი, განაშენიანების ფუნქცია და ტერიტორიულ-სტრუქტურული პარამეტრები არ მოითხოვენ რადიკალურ ცვლილებებს. კაპიტალური ფონდი მოითხოვს გამაგრებას, სარემონტო სამუშაოებს, რიგ შემთხვევებში რეკონსტრუქციასა და განახლებას. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა მოძველებულია. უმეტეს შემთხვევაში მოითხოვს რადიკალურ განახლებას;

ბ) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს XIX საუკუნის 60-იანი წლების განაშენიანების სტრუქტურაში, 90-იანი წლებისა და XX საუკუნის დასაწყისში ჩამოყალიბებული და შემდგომ პერმანენტულად განვითარებული 1-3 სართულიანი საცხოვრებელი განაშენიანება, რომელიც ეყრდნობა ადგილობრივი მნიშვნელობის ქუჩების ქსელს. ქუჩების ქსელი ძირითადად მართობულია და მართკუთხედის ფორმის. აღნიშნული კონფიგურაციიდან გადახრები განპირობებულია ოროგრაფიული და სხვა, უმეტესად ბუნებრივი პირობებით. ქუჩების სიგანე უმეტესად 13 მეტრამდეა. განაშენიანება მთლიანად ხაზოვანია, პერიმეტრული. 2-3 სართულიანი განაშენიანების ქუჩების ქსელი, განაშენიანების ფუნქცია და ტერიტორიულ სტრუქტურული პარამეტრები უმეტეს შემთხვევაში არ მოითხოვენ რადიკალურ ცვლილებებს; ამავე დროს თავად კაპიტალური ფონდი საკმაოდ ამორტიზირებულია, რომელიც უმეტესად რეკონსტრუქციასა და განახლებას საჭიროებს. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა მოძველებულია და ასევე მოითხოვს რეკონსტრუქციასა და განახლებას.

9. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) რომლისათვის დამახასიათებელია განაშენიანების შემდეგი ტიპები:

ა) აღნიშნული განაშენიანებისათვის დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს საბჭოთა პერიოდის საცხოვრებელი განაშენიანება. გეგმარებითი სტრუქტურა უახლოვდება მართკუთხედს. პერიმეტრული მოშენება: 4-5 სართულიანი სახლებით, ჩაკეტილი შიდა ეზოებით ცენტრალურ ქუჩებზე და 2-3 სართულიანი, ნაკვეთებიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით უბნის პერიფერიაზე, აყალიბებს პერიმეტრული ჩიხებით რეგულარულ ქუჩების ქსელს და შიდაკვარტალურ ან ინდივიდუალურ ეზო-სივრცეების სისტემას. ქუჩების სიგანე უმეტესად 19 მეტრამდეა. განაშენიანება ხაზოვანია, პერიმეტრული. განაშენიანების ქუჩების ქსელი, განაშენიანების ფუნქცია და ტერიტორიულ-სტრუქტურული პარამეტრები არ მოითხოვენ რადიკალურ ცვლილებებს. კაპიტალური ფონდი უმეტესად დამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაშია;

ბ) განაშენიანება წარმოდგენილია 6 და მეტ სართულიანი საცხოვრებელი სახლებით. განაშენიანება ხასიათდება ფრაგმენტულობით, ტერიტორიის შედარებით მცირე ზომებით და გაფანტულია მთელ ტერიტორიაზე გეგმარებითი პრინციპების გარეშე. ზონები ატარებენ კვარტალურ ხასიათს და დამოუკიდებელი ქუჩების ქსელი არ გააჩნიათ. განაშენიანება ღია ტიპისაა, თავისუფალი გეგმარებით. უმეტეს შემთხვევაში განაშენიანებული ტერიტორია არ გამოირჩევა რელიეფის სირთულით. კაპიტალური ფონდი ძირითადად დამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაშია. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა იმეორებს და დამოკიდებულია მიმდებარე განაშენიანების მდგომარეობაზე.

მუხლი 4. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-1; სსზ-2; სსზ-3;)



1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში დებულების შესაბამისად განსაზღვრულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის 3 სახეობა.

2. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე, რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო – ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი დეტალური გეგმარების პროექტებითა და “უფლებრივი ზონირების” სავალდებულო რუკებით.

3. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის სამი სახეობის –საშუალო (სსზ-1); მაღალი (სსზ-2 და დაბალი სსზ-3) ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონების კონკრეტული ტერიტორიები და საზღვრები განისაზღვრა შემდეგი პირობების გათვალისწინებით:

ა) საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-1) ვითარდება შიდასაქალაქო დანიშნულების მაგისტრალების გასწვრივ და ძირითადად მოიცავს საქალაქო და საუბნო რანგის ადმინისტრაციულ, კულტურულ, კომუნალურ, საქმიან, რეკრეაციულ და საცხოვრებელ ფუნქციებს;

ბ) მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-2) ვითარდება განსახლების ღერძზე მდებარე, ძირითადი სოციალურ-ეკონომიკური კავშირების გამჭოლ მიმართულებებზე და ძირითადად მოიცავს ადმინისტრაციულ, საქმიან, კულტურულ, კომუნალურ და რეკრეაციულ ფუნქციებს;

გ) დაბალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-3) ვითარდება სარაიონო და საქალაქო დანიშნულების მაგისტრალების მიმდებარედ თავისუფალ ტერიტორიებზე, განვითარებული ღია ავტოსადგომებით და უმეტესად განკუთვნილია სავაჭრო, საყოფაცხოვრებო და ლოგისტიკური ფუნქციებისათვის.

4. განაშენიანების სამივე ზონისათვის ტერიტორიულ-სტრუქტურული პარამეტრები, სივრცით-მოცულობითი და არქიტექტურული მახასიათებლები, შენობების კაპიტალური ფონდის და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა ნაირგვარია და მიმდებარე ტერიტორიის იდენტურია.

მუხლი 5. სამრეწველო ზონა (ს-1; ს-2;)

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში განსაზღვრულია სამრეწველო ზონის 2 სახეობა.

ა) სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). ამ ზონაში განთავსდება ის საწარმოები რომლებიც გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება აგრეთვე საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში;

ბ) სამრეწველო ზონა 2 (ს-2). ამ ზონას განეკუთვნება ის საწარმოო ობიექტები, რომელთა ქალაქიდან გატანა რიგი ობიექტური თუ სუბიექტური მიზეზების გამო ვერ მოხერხდება, ან არ იქნება სასურველი და ამასთან შეინარჩუნებენ თანმდევი ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორის დანიშნულებას. წარმოებები გაზრდილი ეკოლოგიური მოთხოვნებით აგრეთვე თბილისის სამხრეთით, საფრენი ზოლის ქვეშ – “ლილოს” და უმეტესად აგლომერაციის ტერიტორიაზე განთავსდება.

მუხლი 6. სოციალურ-ეკონომიკური განვითარება

1. თბილისის მუნიციპალიტეტსა და საქართველოს მოსახლეობას შორის ამჟამად არსებული დისბალანსი (თბილისის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობა შეადგენს ქვეყნის მოსახლეობის ერთ მეოთხედზე მეტს) გვაძლევს საშუალებას ვივარაუდოთ, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის განსაკუთრებული ზრდა რეალურად აღსაქმელ საპროგნოზო პერიოდში არ არის მოსალოდნელი. ამ ტენდენციის ხელშეწყობი ფაქტორი იქნება აგრეთვე ქვეყნის პერსპექტიული სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარების მოსალოდნელი ტენდენციები (რეგიონების მზარდი პოტენციალის გამოყენება, ადგილობრივი ინტერესები, კერძო ინიციატივა და საკუთრება, ურბანიზაციის მეორე ეტაპი თანმხლები მოვლენებით და სხვა),

2. ეს ტენდენციები საბაზრო ეკონომიკის ფუნდამენტურ მოთხოვნა-მიწოდების პრინციპებთან ერთობლიობაში აზრს უკარგავს მოსახლეობის რაოდენობის პროგნოზზე ორიენტირებულ ქალაქის



სამშენებლო განვითარების გრძელვადიან დაგეგმვას.

3. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით აქტუალურია მხოლოდ საცხოვრებელი ტერიტორიის სამოსახლო რესურსის პოტენციური შესაძლებლობების გამოვლენა და განაშენიანების რიგითობა. თავად მშენებლობის მოცულობა და ხანგრძლივობა მხოლოდ საინვესტიციო შესაძლებლობებზე და მოთხოვნა-დაკმაყოფილების პროცესზე იქნება დამოკიდებული.

4. აქედან გამომდინარე განაშენიანების სავარაუდო ტიპების და შესაბამისი სიმჭიდროვის მიხედვით თბილისის მუნიციპალიტეტის სამოსახლო ტერიტორიების რესურსი რეკონსტრუქციის, სიმჭიდროვის გაზრდის და აუთვისებელი ტერიტორიების გამოყენების ხარჯზე ქალაქს უზრუნველყოფს 2.000000-მდე მოსახლის განთავსებით.

5. მოსახლეობის ეს რაოდენობა მხოლოდ მათი განთავსების პოტენციურ შესაძლებლობებზე მიგვითითებს, გამოხატავს არსებული განაშენიანების საზღვრებში თბილისის მუნიციპალიტეტის სამოსახლო რესურსს, არანაირად არ არის დაკავშირებული საპროგნოზო მონაცემებთან და პირიქით, გვამღვებს საშუალებას ქალაქის განვითარება შევინარჩუნოთ არსებულ საზღვრებში, რაც ამავე დროს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქალაქმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტს წარმოადგენს.

6. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით სოციალური სფეროს განვითარება ორიენტირებულია ეკონომიკის სამ ძირითად სექტორზე (სამეცნიერო-საწარმოო, სოციალური, კომერციულ-საქმიანი), სადაც დასაქმებისა და ძირითადი ფონდების უპირატესი ზრდა სოციალურ და კომერციულ-საქმიან სექტორში იქნება მიმართული. კერძოდ:

ა) სოციალური უზრუნველყოფის სფეროში მუნიციპალიტეტის ინტერესები უკავშირდება დაწესებულებათა პერსპექტიულ ტიპებს - პენსიონერთათვის, ინვალიდთათვის, სტუდენტური ოჯახებისათვის, ლტოლვილთათვის, უსახლკაროთათვის, უპატრონოთათვის და ობოლი ბავშვებისათვის;

ბ) ამ ტიპის დაწესებულებათა რიგში გათვალისწინებული იქნება სოციალური დაცვის ტერიტორიული ცენტრები, დროებითი და მუდმივი სტაციონარები, სანატორიუმები, საზაფხულო გამაჯანსაღებელი ბანაკები, პროფესიული სწავლებისა და სოციალურ-პროფესიული რეაბილიტაციის ცენტრები, სანიტარულ-ჰიგიენური ორგანიზაციები, ღამის გასათევები;

გ) განათლების სფეროში პერსპექტიული განვითარება ორიენტირებული იქნება სასწავლებლების მრავალფეროვანი ტიპებით, მოსწავლეზე ნორმატიული 10-16 მ2/1 საერთო ფართზე ორიენტირებით;

დ) კულტურისა და გართობა-დასვენების სფეროში ყურადღება გამახვილდება უბნებში მინიმალურ გარანტირებულ მომსახურებაზე, მათ შორის მხატვრული და ტექნიკური შემოქმედების, კლუბების, საგამოფენო დარბაზების, საბავშვო პარკებისა და დასვენების ცენტრების, საინფორმაციო ცენტრების, მათ შორის ინტერნეტურიერობის განვითარების მიზნით;

ე) სამომხმარებლო ბაზარზე ძირითადი ყურადღება დაეთმობა მომსახურების ორსაფეხურიან სისტემას: საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცე _ საცხოვრისი, სადაც განსხვავებული მოთხოვნილებების დაკმაყოფილება განხორციელდება: ერთის მხრივ _ უნიკალური, სპეციალიზირებული, შერჩევითი (ეპიზოდური) მომსახურებით, მეორეს მხრივ _ სტანდარტული (ყოველდღიური) მომსახურებით;

ვ) ორსაფეხურიან მომსახურების სისტემას დაექვემდებარება ჯანმრთელობის დაცვის სფეროს განვითარება: ერთის მხრივ, მინიმალურად გარანტირებული მოცულობის უფასო სამედიცინო დახმარების უზრუნველყოფით და საცხოვრებელ ადგილს მიახლოებული პირველადი მომსახურების გაძლიერებით (ავთიაქები, ამბულატორიები, მედდის ინსტიტუტი, საოჯახო და საერთო პრაქტიკის ექიმები) და მეორეს მხრივ, ფასიანი მომსახურების მაღალი და მრავალფეროვანი სამედიცინო უზრუნველყოფის ფართო არჩევანით (კაბინეტები ვიწრო სპეციალისტთათვის, სპეციალიზირებული და მრავალპროფილიანი საავადმყოფოები, დიაგნოსტიკურ-საკონსულტაციო ცენტრები, პოლიკლინიკები და სხვ.).

7. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით თბილისის მუნიციპალიტეტის საწარმო-ეკონომიკური პოტენციალის პოლიფუნქციური _ ადმინისტრაციული, საქმიანი, საფინანსო, სამეცნიერო-საგანმანათლებლო და კულტურული ხასიათი განაპირობებს მის გარდაუვალ რეორიენტაციას ძირითადად მესამეულ და მეოთხეულ სექტორებზე; ქალაქის ფარგლების დატოვება მოუწევთ სამეურნეო და სპეც დანიშნულების ფუნქციათა დიდ ნაწილს,

8. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით თბილისის მუნიციპალიტეტის



მრეწველობის საწარმო-ეკონომიკური პოტენციალი, მისი რესტრუქტურის გზები და ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორები, ქვეყნის რეგიონალიზაციის გათვალისწინებით და საწარმო ეკონომიკური პოტენციალის მეორადი სექტორის დარგების რეორიენტაციის პირობებში, მიმართულია შემდეგ ტენდენციებზე:

ა) ქალაქის ფარგლებში წარმოების განთავსება ხორციელდება “მოზაიკურ” პრინციპზე დაყრდნობით.

ბ) წარმოების განვითარების დროს უპირატესობა ენიჭება იმ საწარმოებს რომლებიც გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში.

მუხლი 7. ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური გარემოს დაცვა და განვითარება

1. ქალაქმშენებლობით განვითარებაში ეკოლოგიური პოლიტიკის სრულყოფის ძირითად მიზანს წარმოადგენს გარემოზე ანტროპოგენური ზემოქმედების ეკოლოგიურად დასაშვებ დონემდე შემცირება.

2. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა საერთო საქალაქო ეკოლოგიური პრობლემების მოგვარებაში ასრულებს კომპლექსური საკოორდინაციო დოკუმენტის ფუნქციას და ეყრდნობა ისეთ ურბანულ ინდიკატორებს, რომლის საშუალებითაც განხორციელდება ბუნებრივ-ანტროპოგენური ლანდშაფტის ეკოლოგიური მონიტორინგი.

3. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით:

ა) გარემოს დაცვა, ეკოლოგიური უსაფრთხოება, ბუნებრივი რესურსების შენარჩუნება და აღდგენა – განიხილება არა მხოლოდ მიმდინარე საკითხებთან ერთობლიობაში, არამედ მომავალი თაობების უფლებების გათვალისწინებით - სრულად გამოიყენონ ბუნებრივი რესურსების პოტენციალი (მდგრადი განვითარების ფუნდამენტური პრინციპი).

ბ) თბილისის მუნიციპალიტეტის ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური გარემო წარმოადგენს ერთიან ბუნებრივ-ეკოლოგიურ კარკასს, რომლის შემდგომი განვითარება-ჩამოყალიბება განიხილება ცალკეული ბუნებრივი და გამწვანებული ტერიტორიების გამაერთიანებელი ხეობებისა და მტკვრის კალაპოტის ერთიანი ქსელის სახით.

გ) ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური გარემოს შენარჩუნება და ახლის განვითარება ორიენტირებულია ერთ სულ მოსახლეზე გამწვანებული მასის 11.0 მ²/კაცი უზრუნველყოფისაკენ, საწარმო-კომუნალური ზონების რეორგანიზაციის, ხეობების რეაბილიტაციისა და ახალი მწვანე სივრცეების შექმნისაკენ.

დ) ქალაქის ეკოსისტემის მდგრადობა ეყრდნობა გამწვანებული სივრცეების და ხეობების შემკრები მტკვრის ბუნებრივ-ლანდშაფტური კარკასის - ქალაქის ტერიტორიის ბუნებადამცავი და რეკრეაციული, ფუნქციური ქვესისტემის შენარჩუნებას, განვითარებას, ვიზუალური გახსნასა და აქცენტების გაძლიერებას.

ე) პრიორიტეტულია ქალაქის ირგვლივ ბუფერული გამწვანების ზონის შემდგომი განვითარება, დეგრადირებული ტერიტორიების, მწვანე ნარგავებისა და ლანდშაფტური სივრცეების აღდგენა.

ვ) გარემომცველ რეკრეაციულ ტერიტორიებზე სააგარაკო და საბაღე ნაკვეთებისათვის ახალი ტერიტორიების გამოყოფა ორიენტირებულია მხოლოდ მათი განაშენიანების სისტემური ორგანიზაციის ფარგლებში.

ზ) ფუნქციაშეცვლილი საწარმო და სხვა უსარგებლო ტერიტორიების რეკულტივაცია და სანაცია განხორციელდება მხოლოდ სპეციალური პროგრამების მეშვეობით, მისი შემდგომი უფრო ღირებული ფუნქციისათვის გამოყენების მიზნით.

თ) საწარმო და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების დამარხვის, გაუვნებელყოფის და უტილიზაციის მიზნით განვითარდება შესაბამისი საქალაქო ინფრასტრუქტურა.

ი) პრიორიტეტულია საზოგადოებრივ და საცხოვრებელ ტერიტორიებზე, რეკრეაციულ ზონებში აკუსტიკური დისკომფორტის ლიკვიდაცია ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების, გამწვანების, განაშენიანების თანამედროვე მეთოდების, მოძრაობის ორგანიზაციის, სპეციალური საინჟინრო ნაგებობების, ძირითადი მაგისტრალებისა და რკინიგზის გასწვრივ ხმაურდამცავი ფარების მოწყობის საშუალებით.



კ) პრიორიტეტულია საცხოვრებელ ტერიტორიებზე უხიფათო გარემოს შექმნა ეკოლოგიურად მაღნე და ტექნოლოგიურად მოძველებული საწარმოების პროფილის შეცვლის, მოდერნიზაციის და ლიკვიდაციის და საწარმოსა და საცხოვრებელ ტერიტორიებს შორის მწვანე ბუფერული ზონის ორგანიზაციის ხარჯზე.

მუხლი 8. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობა

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შედგენისას, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურული, კულტურული და ისტორიული ღირებულებები განხილულ უნდა იქნეს, როგორც მუდმივი და აუცილებელი ბარიერი ყველა იმ ძალისხმევის მიმართ, რომელიც მაქსიმალური ეკონომიკური ეფექტის მიღების მცდელობისას უგულვებელყოფენ ქალაქის კონტექსტს.

2. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ისტორიულ-კულტურულ მემკვიდრეობას მიიჩნევს, როგორც ქალაქის და მისი იერსახის განვითარების ყველა ასპექტზე აქტიური გავლენის მქონე უმნიშვნელოვანეს ქალაქმაცხოვრებელ ფაქტორს და ამდენად, ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნება, აღდგენა და განსაკუთრებულ შემთხვევებში ხელახლა შექმნა მის პრიორიტეტულ ამოცანას წარმოადგენს. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნებასა და რეგენერაციაში, შესაბამისი მნიშვნელობის ამოცანის ფართო წრის გადაჭრის დროს იგულისხმება არა მხოლოდ ცალკეული კომპონენტების, არამედ მათ კომპოზიციური, სივრცობრივი, ხედვითი ურთიერთკავშირების დაცვა. ამ თვალსაზრისით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქალაქგეგმარებითი განვითარება ეყრდნობა:

ა) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის კომპლექსურ რეაბილიტაციას;

ბ) ქალაქის ყველა ისტორიული, გეგმარებითი, ლანდშაფტური, კომპოზიციური, არქეოლოგიური და გარემოს შემქმნელი საფუძვლების, მათ შორის რელიეფის, საქალაქო თუ ბუნებრივი ლანდშაფტების ისტორიული მახასიათებლების, ქუჩების ისტორიული ქსელის, მოედნების, ქალაქმშენებლობითი ანსამბლების, დომინანტების, აქტიური ხედვის წერტილების, კულტურის უძრავი ძეგლების და ისტორიული განაშენიანების გამოვლენას, აქცენტირებასა და შენარჩუნებას.

გ) საქალაქო სივრცის ისტორიული მორფოტიპების, ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, ისტორიული ლანდშაფტის ელემენტების შენარჩუნებას.

დ) იმ ტერიტორიებზე, რომლებმაც შეინარჩუნეს ერთანი ისტორიული ხასიათი, ან ისტორიული ლანდშაფტის, გეგმარებისა და განაშენიანების ტიპური ნიშნები, დაკარგული ან დარღვეული ისტორიული იერსახის აღდგენას.

მუხლი 9. სატრანსპორტო კომუნიკაციები

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო კომუნიკაციების მოწესრიგება უპირატესად დაკავშირებულია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების რეგიონალურ ტენდენციებთან - აგლომერაციის გამჭოლ აღმოსავლეთ-დასავლეთის ტრანსნაციონალურ მაგისტრალის და ყარსი-ერზერუმის მიმართულებით საქართველოს მეორე ღერძის განვითარებასთან. ამ ტენდენციების გათვალისწინებით პრიორიტეტულ ამოცანას წარმოადგენს ტრანზიტული სარკინიგზო მაგისტრალის ქალაქიდან გატანა;

2. თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო სისტემის განვითარების ერთიანი სტრატეგიის მიხედვით სატრანსპორტო კომუნიკაციები ეყრდნობა შემდეგ ვერტიკალურ დიფერენციაციას:

ა) ჩქაროსნული მაგისტრალი;

ბ) შიდა საქალაქო მაგისტრალეები;

გ) მაგისტრალეებს შორის ქუჩების ქსელი;

3. სატრანსპორტო კომუნიკაციები ასევე ეყრდნობა ზოგად პრინციპებს, რომელიც ამ დიფერენციაციასა და სატრანსპორტო საშუალებებს შორის ოპტიმალური ბალანსის დამყარების საშუალებას იძლევა. კერძოდ:



ა) ჩქაროსნული მაგისტრალები ტრანზიტული ტვირთგამტარი ფუნქციით ჩქაროსნული უწყვეტი მოძრაობის უზრუნველყოფისას, მთლიანად ვითარდებიან შემოვლითი გზით და მათ მიმართ ტრანსპორტის ინტერესები ითვლება პრიორიტეტულად.

ბ) გზის გაბარიტები, კონფიგურაცია, კვანძები მთლიანად ემორჩილება სატრანსპორტო მოთხოვნებს.

გ) შიდა საქალაქო მაგისტრალების განვითარების დროს საქალაქო მაგისტრალური გრძივი და განივი კავშირების სტრუქტურული სრულყოფა უზრუნველყოფილია განაშენიანების და ტრანსპორტის თანაბარძალოვანი ინტერესების ურთიერთდაბალანსების გზით. თანაბრად გასათვალისწინებელია, როგორც შიდა საქალაქო მაგისტრალების ორგანულად ჩამოყალიბებული სტრუქტურა, ასევე განაშენიანების საფუძვლიანი ინტერესები.

დ) ქუჩების ქსელის, როგორც განაშენიანებისაგან განუყოფელი ორგანული ერთიანობის განვითარება, უზრუნველყოფილია ქუჩების ქსელის მიმართ ტრანსპორტის ინტერესების მაქსიმალურად შეზღუდვით. უპირატესობა ენიჭება ტრანსპორტის რეგულირების ადმინისტრაციულ, ორგანიზაციულ და მართვით ოპერაციებს.

4. თბილისის სატრანსპორტო სისტემის განვითარების ერთიანი სტრატეგიის შიდა სატრანსპორტო კომუნიკაციების მოწესრიგება დაკავშირებულია შემდეგ ღონისძიებებთან:

ა) მოქმედ მეტროპოლიტენის სადგურებში დამატებითი ჩასასვლელების მოწყობა; საგზაო ქსელის რეკონსტრუქცია; შიდა საქალაქო გზებზე საზოგადოებრივი და კერძო ტრანსპორტის ფუნქციონირების დაბალანსება; ინდივიდუალური ტრანსპორტის პარკირებისა და შეზღუდული რეჟიმით (მანქანის ტიპების, დროის, დღეების მიხედვით და სხვა) მოძრაობისათვის ტერიტორიული ზონების ორგანიზება.

ბ) შიდა საქალაქო გრძივი მაგისტრალური გზებისა და მათ შორის განივი კავშირების სისტემური მოწყობა, მეტროპოლიტენის, ჩქაროსნული ტრამვაის, საბაგირო გზების, სატრანსპორტო და საფეხმავლო ხიდეების, ტუნელების შემდგომი განვითარება.

გ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის განუყოფელი ნაწილის სახით ფეხმავალთა ერთიანი სისტემის გამოვლენა და განვითარება.

დ) ავტომობილების მიწისქვეშა შენახვისა და პარკირების ერთიანი სისტემის მოწყობა შესაბამისი დიფერენციაციით (საქალაქო, საუბნო, საცხოვრებელი კომპლექსისა და სხვა) და ოჯახზე 100%-იანი უზრუნველყოფით გზის მიმდებარე და ცალკეულ მოედნებზე, საცხოვრებელი სახლის ცოკოლის სართულებში, მიწისქვეშა ეზოს შიდა სივრცეში განთავსებით.

მუხლი 10. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურა, რომლის განვითარების ძირითადი მიმართულებები ეფუძნება - რესურსების დაზოგვის, სისტემების მუშაობის საიმედოობის, ეკონომიურობის და უსაფრთხოების პრინციპებს; ხოლო წყალმომარაგების, ელექტრომომარაგების და თბომომარაგების სისტემების განვითარება ორიენტირებულია ამ სისტემების მმართველ კერძო კომპანიებთან ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე, რომელიც ზედმეტი რესურსის ეკონომიკურად გამოყენების, მათ შორის ტერიტორიების გამოთავისუფლების ხარჯზე (ელექტროგადამცემი ხაზების დაკაბელება, მაღალი წნევის გაზსადენის გადატანა და სხვა) და მნიშვნელოვანი ელექტროენერგიის დაზოგვისაკენ იქნება მიმართული.

2. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განვითარება დარგების მიხედვით გათვალისწინებულია შემდეგ მიმართულებებით: ქალაქის წყალმომარაგების, სამეურნეო-ფეკალური კანალიზაციის, სანიაღვრე კანალიზაციის, სადრენაჟო ღონისძიებების, ელმომარაგების, კავშირგაბმულობის, თბომომარაგებისა და გაზიფიკაციის კუთხით.

მუხლი 11. ქალაქის წყალმომარაგება



1. ქალაქის წყალმომარაგების უმთავრესი ამოცანებია:

ა) წყლის მოხმარების რაციონალიზაცია, რისთვისაც უნდა გატარდეს ენერგოდამზოგი ღონისძიებები (თვითდინებით სისტემაზე გადასვლა; სატუმბო სადგურებში მძლავრი ტუმბო-აგრეგატები შეიცვალოს რენტაბელური დანადგარებით - აწევის სიმაღლის ზუსტი განსაზღვრა და აგრეგატის შერჩევა).

ბ) მაგისტრალურ, გამანაწილებელ და შიგა ქსელებზე მინიმუმამდე შემცირდეს განაჟონები.

გ) წყლის უყარათოდ ხარჯვის აღკვეთის მიზნით, წყლის დანაკარგების მოცულობის განსაზღვრსა და შესაბამისად სარეაბილიტაციო ქსელების რიგითობის დადგენისათვის ქსელები კვანძებში აღიჭურვოს სათანადო დიამეტრის წყალმომარაგებით, ხოლო ყველა ბინა წყლის მრიცხველებით, გადაეცეს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში წყლის ხარჯის აღრიცხვის უფლებამოსილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს, მოეწყოს წყლის მეორადი ბრუნვითი სისტემები მსხვილ სამრეწველო ობიექტებზე, ტექნიკური წყალი გამოყენებულ იქნეს ქუჩების და ავტომანქანების რეცხვისათვის.

დ) დამუშავდეს და დაინერგოს ავტომატიზირებული მართვის სისტემა.

ე) ხელი შეეწყოს სამრეწველო საწარმოების გადაყვანას საცირკულაციო და წყლის განმეორებითი გამოყენების სისტემაზე, შესაძლებლობის შემთხვევაში, მოეწყოს დამოუკიდებელი ტექნიკური წყალსადენები.

2. მიზანშეწონილია დაწესდეს ყველა სამრეწველო საწარმოსათვის სასმელ-სამეურნეო წყლის ხარჯვის ლიმიტი და საჯარიმო სანქციები ლიმიტის ზევით დახარჯული წყლის ყოველ ერთეულზე.

3. აიკრძალოს წყლის დამზოგი ან საცირკულაციო და წყლის განმეორებითი გამოყენების ტექნოლოგიის გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში სამრეწველო ობიექტების ექსპლუატაციაში გაშვება.

4. სათავე ნაგებობის, წყალსადენების, წყალსადენის ქსელის სატუმბო სადგურების, რეზერვუარების და სისტემის სხვა ნაგებობების მუშაობის რეჟიმის ან მათი პარამეტრების შეცვლასთან დაკავშირებული ღონისძიება განხორციელდეს მხოლოდ მათ შორის ურთიერთკავშირის და ურთიერთგავლენის გათვალისწინების შემთხვევაში.

5. სათავე ნაგებობების სანიტარული ზონების შესწავლის რეჟიმში განხორციელდეს არაგვის ხეობის დასახლებული პუნქტების კანალიზირება.

6. ქალაქის წყალმომარაგების გაუმჯობესებისათვის აუცილებელია გათვალისწინებულ იქნას:

ა) არაგვის ხეობის ფილტრატების ბაქტეოროლოგიური დაბინძურების საწინააღმდეგო ღონისძიებების გატარება;

ბ) არაგვის ხეობის წყალწარმოების გაუმჯობესება;

გ) ღრმადელეს და სამგორის წყალგამწმენდ სადგურებში - ლითონის მილების შეცვლა პლასტმასით, რაც იძლევა დიდ ეკონომიას კოროზიასთან მედეგობის გამო;

დ) წყლის დონის განმსაზღვრელი ხელსაწყოების დაყენება გამანაწილებელ რეზერვუარებზე (რადიო გადამცემებით);

ე) ღრმადელეს საფილტრო სადგურის შეკეთება;

ვ) დამწვევი რეგულატორების ფართოდ დანერგვა წყლის უყარათოდ ხარჯვის შემცირების თვალსაზრისით;

ზ) თრიალეთის წყალსადენის მშენებლობა;

თ) არსებული სარწყავი სისტემების რეაბილიტაცია და გენერალურ გეგმაში ახალი განაშენიანების ადგილებში მათი გათვალისწინება, რაც მნიშვნელოვნად გამოანთავისუფლებს სასმელ-სამეურნეო წყლის გამოყენებას სარწყავად.



1. ქალაქის კანალიზაციის სისტემის მუშაობის გაუმჯობესების თვალსაზრისით აუცილებელია შემდეგი სამუშაოების ჩატარება:

ა) შემცირებული უნდა იქნეს ქალაქში მიწოდებული სასმელ-სამეურნეო წყლის რაოდენობა 1 სულ მოსახლეზე დღე-ღამური ნორმის, ასევე შიგა და გარე ქსელებიდან დანაკარგების შემცირების ხარჯზე.

ბ) გაერთიანებული სისტემების განცალკევება.

გ) მოქმედი საკანალიზაციო ქსელის სარეაბილიტაციო ღონისძიებები უნდა გამოირიცხოს ტექნოგენური წყლების დონის აწევა და ფეკალური კანალიზაციის მდ. მტკვარში მოხვედრა.

დ) საჭიროა ჩატარდეს ქსელის ჰიდრავლიკური გადაანგარიშება დამატებითი თუ შემცირებული ხარჯების შესატყვისი პარამეტრების დასადენად, რათა მიღებული იქნას ეკონომიური გადაწყვეტილება.

ე) უნდა განხორციელდეს მთავარი გამყვანი კოლექტორის (ლოჭინიდან გარდაბნამდე) მეორე ხაზის მშენებლობა.

ვ) თბილისი-რუსთავის რეგიონალურ, ამჟამად მოქმედ გამწმენდ ნაგებობას უნდა დაემატოს ე.წ. ზეგამწმენდი ნაგებობები

მუხლი 13. სანიაღვრე კანალიზაცია

1. ქალაქის ტერიტორიაზე, მიზანშეწონილია სანიაღვრე სისტემა იყოს განცალკევებული და დახურული.

2. გადამოწმდეს არსებული გაეთიანებული სისტემების პარამეტრები, განსაკუთრებულად ქალაქის ცენტრში ჩამომავალი კოლექტორებისა, რის შემდეგაც მოხდეს მათი რეაბილიტაცია მათგან განაჟონების აღკვეთის მიზნით და საცხოვრებელი სახლების სარდაფების დატბორვისაგან დასაცავად, რაც შენობა-ნაგებობების ტექნიკური მდგომარეობის გაუარესებას იწვევს.

3. დაიგეგმოს ორთაჭალჰესის გაუქმება და მტკვრის დონის აწევა 4.0 მ სიმაღლით, რაც გააჯანსაღებს ქსელების მუშაობას და დეპრესიის ხარჯზე განტვირთავს საცხოვრებელ სახლებს და ნაგებობებს;

4. გადაიხედოს მიდგომები ხევების კანალიზირების შესახებ. არ არის გამორიცხული მათი კალაპოტების ნატურაში გამოყენების შესაძლებლობა, რაც შესაძლებელია ეკოლოგიურად და ბუნების დაცვის პრინციპიდან გამომდინარე, უკეთესი აღმოჩნდეს.

მუხლი 14. სადრენაჟო ღონისძიებები

1. სადრენაჟო სისტემის მასშტაბურად განხორციელებისათვის მიზანშეწონილია პირველ ეტაპზე განხორციელდეს წყლის ჟონვების გამომრიცხავი ღონისძიებები და უფრო რეალურ გარემოებებზე დაყრდნობით მოხდეს ამა თუ იმ უბანში სადრენაჟო სისტემის მოწყობა. ძველი თბილისის ტერიტორიაზე რაიმე ქალაქმშენებლობითი გადაწყვეტილების მიღება, ამ ტერიტორიაზე არსებული ახალი და განსაკუთრებულად ძველი უბნების წყალმატარებელი კომუნიკაციების ადგილმდებარეობის დადგენის და მათი პარამეტრზე ცნობის გარეშე დაუშვებელია ტექნოგენური წყლების ხარჯზე წყლის დონის გრუნტში ამოწევის და გრუნტის გეოლოგიური მახასიათებლების გაუარესების გამო.

მუხლი 15. ელმომარაგება

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ელმომარაგების მოწესრიგების გაუმჯობესებისათვის საჭიროა შემდეგი ღონისძიებების ჩატარება:

ა) არსებული 6 კვ ქსელის გადაყვანა 10 კვ მაბვაზე, რაც საშუალებას იძლევა გაიზარდოს ქვესადგურის გამტარუნარიანობა 1.5-ჯერ და შეამციროს ელ. ენერგიის დანაკარგები 2-ჯერ. აღნიშნული გაზრდის



ცენტრალური გამანაწილებელი პუნქტების ოპტიმალურ დატვირთვას 8 მგვტ-დან 12 მგვტ-მდე.

ბ) შეიცვალოს 35 კვ. ქსელი 110 კვ ქსელზე.

გ) ქალაქის სელიტებურ ტერიტორიაზე მოხდეს 110 კვ-იანი ხაზების დაკაბელება, რაც გამოათავისუფლებს მიწის ფართობს ქალაქისათვის.

დ) მოწესრიგდეს არსებული ქსელი (რაციონალური სქემები).

ე) შეიცვალოს ამორტიზირებული ელმოწყობილობა და ქსელი.

ვ) დაინერგოს ავტომატიკა ქსელების მართვაში.

ზ) გატარდეს ქ. თბილისის აღრიცხვიანობის მთლიანი პროგრამა.

თ) დაინერგოს ელენერგიის მცირე წყაროების გამოყენება (ჰიდრორესურსების გამოყენება და მცირე წარმადობის (ბლოკთეცები).

მუხლი 16. კავშირგაბმულობა

1. საჭიროა დაინერგოს ავტომატური ელექტრონული სისტემები. სატელეფონო სადგურები უნდა აღჭურვოს ციფრული სისტემების მოწყობილობით, მხოლოდ ციფრული სისტემების დანერგვით შეიძლება მიღწეული იქნას ხარისხობრივი ახალი კავშირები და სააბონენტო მომსახურების სრულყოფილი სერვისი. თბილისის მუნიციპალიტეტში ფართოდ ვითარდება ფიჭვური კავშირის სადგურები (მობილური ტელეფონები).

2. სადგურთაშორისო და საკვანძოთაშორისო კავშირების თანამედროვე ტექნოლოგიებში, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს შემჭიდროებული ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელები. კარდოდ, მაღალი სიხშირის აპარატურის M-120 და M-480 ტიპის, ხოლო სადგურთაშორისო შიდასაკვანძო მიმართულებებზე მაღალი სიხშირის აპარატურის M-30/5 ტიპის კაბელი.

მუხლი 17. თბომომარაგება

1. მუნიციპალური თბოენერგეტიკული მეურნეობა მიჩნეულ იქნას პრიორიტეტულად (საავადმყოფოები, ბავშვთა სახლები, საბავშვო ბაღები და სკოლები ელექტროენერგეტიკის პარალელურად;

2. თბილისის მუნიციპალიტეტის მუნიციპალური თბომომარაგების აღდგენის თვალსაზრისით, როგორც გარდამავალი ღონისძიება, შესაძლებელია ქალაქის ცალკეულ უბნებში, სახლების ჯგუფებისათვის გამოყენებულ იქნას მობილურ-კონტეინერული ტიპის ქვაბ-აგრეგატები, ხოლო პრიორიტეტული ობიექტებისათვის (საბავშვო ბაგა-ბაღი, სკოლა, საავადმყოფო, ინვალიდთა თავშესაფარი, სკოლა - ინტერნატი) - ავტონომიური თბოგენერატორები.

3. საყოფაცხოვრებო სერვისის სექტორის შენობების დეცენტრალიზებული გათბობის სისტემების დანერგვა.

4. სარაიონო გათბობის სისტემის რეაბილიტაცია (ნაწილობრივ მაინც). რაც დიდ კაპიტალდაბანდებებზე იქნება დამოკიდებული, ნაწილობრივ მაინც უნდა აღსდგეს.

5. თანამედროვე დიაგნოსტიკური აპარატების გამოყენებით უნდა დადგინდეს ქსელების ტექნიკური მდგომარეობა. ქსელების ვარგისიანობის შემთხვევაში, ჩნდება დიდი შანსი საქვანძოების ბაზაზე მოეწყოს აირტურბინული (ან სხვა) ბლოკთეცები, რომლებიც ელ.ენერგიის გამომუშავების გარდა, არსებული ქსელით უზრუნველყოფს მოსახლეობის დიდ ნაწილს (მიკრორაიონებს) გათბობითა და ცხელი წყლით მომარაგებას.

6. ამ გადაწყვეტილებით შეიქმნება ბაზისური ელ. სიმძლავრე, რომელიც არსებული ღია ქვესადგურების საშუალებით შეავსებენ ელექტროდეფიციტს და რაც მნიშვნელოვანია, გამოიცხავს ელ. ენერგიის მოხმარებას გათბობის მიზნით. ასეთი საშუალება კოგენერაციის განვითარების აირტურბინული ბლოკთეცის მოსაწყობად არსებობს დიდ დიდიშში, ქსელი ხილულია, იგი გასასვლელ არხებშია მოწყობილი. გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, თბოსისტემაში გათვალისწინებული იქნას ქალაქში არსებული არასტანდარტული რესურსების



გამოყენება (თერმული წყლები, ჰელიოსისტემა, ქარის გამოყენება, ბუნებრივი გაზის გამოყენება).

7. თბოენერგეტიკული მეურნეობის აღდგენა-განვითარების ერთ-ერთ ძირითად და ენერგოდაზოგავი სახის ღონისძიებად მიჩნეულ იქნას წინასწარ, ქარხნული წესით დამზადებული, თბოიზოლირებული თბომილების (ევრომილები), სამშენებლო კონსტრუქციებისა და მასალების გამოყენება.

8. ქსელების დიაგნოსტიკის ჩატარების შემდეგ დადებითი რეზულტატის შემთხვევაში, უპირატესობა უნდა მიეცეს ქალაქის გარშემო განთავსებული /რაიონების ცენტრალიზებული სისტემების რეაბილიტაციას, მათ ბაზაზე ბლოკ-თევების მოწყობით, გეოთერმული წყლების გამოყენებით.

9. განსაკუთრებით დაბალ განაშენიანებაში მხოლოდ ინდივიდუალური გადაწყვეტის გარდა, ასევე, იმ უბნებში, სადაც გაზის წყარო არსებობს, უნდა მოხდეს მაღლივი შენობების გათბობაც.

10. მიზანშეწონილია გაძლიერდეს მოთხოვნები თბოდანაკარგების აღკვეთაზე, სითბოს მრიცხველების, საკონტროლო საზომი და მარეგულირებელი ხელსაწყოების გამოყენებაზე. გადახედილი იქნას პროექტირებისათვის საჭირო ნორმატიული ბაზა.

მუხლი 18. გაზიფიკაცია

1. გაზმომარაგებით დასაკმაყოფილებელ უბნებს მიეკუთვნება: დიდი დილომი, მუხიანი, გლდანი, ვაზისუბანი, ვარკეთილი, სადაც აუცილებელია მოეწყოს გაზის მრიცხველები, რომლებიც ჩასმული იქნება კარადებში, საიდანაც გაზის დატაცება გამოირიცხება.

2. გაზის მომარაგება უნდა გადავიდეს ერთსაფეხურიან სისტემაზე, ქალაქის ცენტრალურ ქუჩებში ძველი მილსადენების რენოვაციის ხარჯზე და განხორციელდეს დაბალი წნევიდან საშუალო წნევაზე გადასვლა, ე.ი. ქსელის გამტარუნარიანობის გაზრდა. საშუალო წნევის გაზსადენზე ბინის რეგულატორების მეშვეობით განხორციელდეს რედუცირება საშუალოდან დაბალ წნევაზე. აღნიშნული მეთოდი გამორიცხავს ქუჩების გადათხრას, ფაქტიურად შეინარჩუნებს ქუჩების საფარს და დაზოგავს დიდ კაპიტალდაზიანებას.

3. საჭიროა დედაქალაქს გააჩნდეს ბუნებრივი გაზის სარეზერვო მიწისქვეშა საცავი, სულ ცოტა ერთი კვირის მარაგით.

მუხლი 19. სპეციალური პირობები

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ფარგლებში გამოყოფილ ქვემოთ ჩამოთვლილ ტერიტორიებზე უნდა დამუშავდეს ჩარჩო გეგმები და/ან განისაზღვროს სპეციალური პირობები.

2. ეს ტერიტორიებია:

ა) ზონა-1. თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიას განესაზღვრა დადგენილ საზღვრებში ზონის კონკრეტული დასახელება: “თბილისის ზღვის რეგულირების ზონა”, სადაც რეკრეაციის აქტიური განვითარებისათვის დადგენილია თბილისის ზღვის სარეკრეაციო ზონა - რზ-3 შესაბამისი პარამეტრებით: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.3; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) -0.6; მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – 0.5; წყლის აუზთან უშუალო შეხებაში მყოფ ტერიტორიისათვის დადგენილია: თბილისის ზღვის სარეკრეაციო ზონა- რზ-2 შესაბამისი პარამეტრებით: ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,2 (ზემოაღნიშნულ ქვეზონებში ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობებიდან ამოღებულია: სავაჭრო პავილიონები, ზოოპარკები, საავადმყოფოები, სკოლამდელი ასაკის ბავშვთა აგარაკები, დასასვენებელი სახლები, ხოლო ტყის ფონდის მიწებისათვის და მახათას მთის პლატო ტერიტორიისათვის განსაზღვრულია - საქალაქო პარკის სტატუსი; აღნიშნულ ტერიტორიებზე ჩარჩო გეგმის ფარგლებში კომპლექსურ გადაწყვეტას მოითხოვს: ქვეზონების საზღვრების დადგენა; სამშენებლო განვითარების კონკრეტული ნაკვეთების ერთიანი, დასაშვები ეკოლოგიური დატვირთვების შეფასებით დაბალანსება; არსებული საკუთრებების, მათ შორის რეფორმის ფონდის მიწების გათვალისწინებით, სამშენებლო და რეკრეაციული ტერიტორიების ოპტიმალური გადანაწილება; მიმდინარე ეტაპზე ჩარჩო გეგმის დამუშავებამდე “თბილისის ზღვის რეგულირების ზონისათვის” სამშენებლო განვითარება პრინციპულად შეზღუდულია, გარკვეული პირობებით - გრგ-ს დამუშავებამდე და შეთანხმებამდე;



ბ) ზონა-2 რკინიგზის ცენტრალური ვაგზალი და მიმდებარე ტერიტორიები (სსზ-2);

თბილისის გეგმარებითი განვითარების ფუნდამენტურ საკითხს წარმოადგენს და დაგეგმილია - შემოსავლელი რკინიგზის, რკინიგზის ცენტრალური ვაგზალის და მიმდებარე ტერიტორიებთან დაკავშირებული სამეურნეო ფუნქციების (სასაწყობო დამხარისხებელი, სარემონტო და სხვ.) გატანა თბილისის ცენტრალური ნაწილიდან და გამონთავისუფლებული ტერიტორიის ათვისება მრავალფუნქციური საქალაქო ცენტრის დანიშნულებით;

მიმდინარე ეტაპზე განვითარება პრინციპულად შეზღუდულია ჩარჩო გეგმის დამუშავებამდე, გარკვეული პირობებით გრგ-ს დამუშავებამდე და შეთანხმებამდე;

გ) ზონა-3 დიდუბის რკინიგზის სადგური და მიმდებარე ტერიტორიები (სსზ-2):

თბილისის გეგმარებითი განვითარების ფუნდამენტური საკითხის – შემოსავლელი რკინიგზის განხორციელების ფარგლებში დაგეგმილია სადგურ დიდუბესა და მიმდებარე ტერიტორიაზე დიდუბის სატრანსპორტო კვანძის – ქალაქის დასავლეთის მიმართულების კარიბჭის, პოლიფუნქციური საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ჩამოყალიბება.

სატრანსპორტო კვანძის მიმდებარე ტერიტორიებს წარმოადგენენ დიდი ზომის სამეურნეო და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების, მათ შორის მიმდებარე ავტოსადგურების, დიდუბის ბაზრის და სხვა ტერიტორიები.

აღნიშნულ ტერიტორიებზე ჩარჩო გეგმის ფარგლებში კომპლექსურ გადაწყვეტას მოითხოვს დიდუბის სატრანსპორტო კვანძთან დამაკავშირებელი, ახალი, როგორც განივი, ისე გრძივი მიმართულების სატრანსპორტო მაგისტრალის ერთობლიობა მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონასთან, თანმდევ საცხოვრებელ, საყოფაცხოვრებო და რიგ შემთხვევებში ეკოლოგიურედ სუფთა საწარმოო ფუნქციებთან.

მიმდინარე ეტაპზე განვითარება პრინციპულად შეზღუდულია ჩარჩო გეგმის დამუშავებამდე, გარკვეული პირობებით გრგ-ს დამუშავებამდე და შეთანხმებამდე;

დ) ზონა-4 ნავთლუღის რკინიგზის სადგური და მიმდებარე ტერიტორიები (სსზ-2):

თბილისის გეგმარებითი განვითარების ფუნდამენტური საკითხის – შემოსავლელი რკინიგზის განხორციელების ფარგლებში დაგეგმილია სადგურ ნავთლულსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე ნავთლუღის სატრანსპორტო კვანძის – ქალაქის აღმოსავლეთის მიმართულების კარიბჭის, პოლიფუნქციური საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ჩამოყალიბება.

სატრანსპორტო კვანძის მიმდებარე ტერიტორიებს წარმოადგენენ დიდი ზომის სამეურნეო და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების, მათ შორის ყოფილი სამხედრო დასახლება (17 ჰა); ნავთლუღის ბაზრის და სხვა ტერიტორიები.

აღნიშნულ ტერიტორიებზე ჩარჩო გეგმის ფარგლებში კომპლექსურ გადაწყვეტას მოითხოვს ნავთლუღის სატრანსპორტო კვანძთან დამაკავშირებელი, ახალი, როგორც განივი, ასევე გრძივი მიმართულების სატრანსპორტო მაგისტრალის ერთობლიობა მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონასთან, თანმდევ საცხოვრებელ, საყოფაცხოვრებო და რიგ შემთხვევებში ეკოლოგიურედ სუფთა საწარმოო ფუნქციებთან.

მიმდინარე ეტაპზე განვითარება პრინციპულად შეზღუდულია ჩარჩო გეგმის დამუშავებამდე, გარკვეული პირობებით გრგ-ს დამუშავებამდე და შეთანხმებამდე;

ე) ზონა-5 კახეთის გზატკეცილი, ცოტნე დადიანის გამზირი, ავჭალის შოსე, საქალაქო მნიშვნელობის რეგულირებადი (უწყვეტი) მოძრაობის მაგისტრალი. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1);

მიმდინარე ეტაპზე განვითარება პრინციპულად შეზღუდულია ჩარჩო გეგმის დამუშავებამდე, გარკვეული პირობებით გრგ-ს დამუშავებამდე და შეთანხმებამდე;

ვ) ზონა-6 ვახუშტის ხიდი (სზ-6; სსზ-2):



ვახუშტის ხიდთან განივი კავშირის ტრანსპორტთან მიმართებაში გამოკვეთილი ღერძის ფუნქციური დატვირთვა და მისთვის ორი გეგმარებითი რაიონის საერთო საკომუნიკაციო ღერძის მნიშვნელობის მინიჭება;

მიმდინარე ეტაპზე განვითარება პრინციპულად შეზღუდულია ჩარჩო გეგმის დამუშავებამდე, გარკვეული პირობებით გრგ-ს დამუშავებამდე და შეთანხმებამდე;

ზ) ზონა-7 ორთაჭალის ბაღები (სზ)

თ) ზონა-8 მოსკოვის პროსპექტის მიმდებარე ტერიტორიები (სსზ; სზ;)

ი) ზონა-9 აკადემქალაქი (სზ)

კ) ზონა-10 კუს ტბა (რზ-3)

ლ) ზონა-11 მზიური (რზ-3)

მ) ზონა-12 დიდმის ჭალა (სზ; რზ-3)

ნ) ზონა-13 ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიები (სზ)

რეფორმის ფონდში დარიგებულ მიწის ნაკვეთების სივრცით – გეგმარებით ორგანიზებასთან დაკავშირებული ტერიტორიები:

ო) ზონა-14 ლისის ტბა (რზ-3)

პ) ზონა-15 წავკისი – ტაბახმელა (რზ-3)

ჟ) ზონა-16 ქოშიგორა (რზ-3)

რ) ზონა-17 გლდანის ტბა (რზ-3)

ს) ზონა-18 ლოტკინი (რზ-3)

ტ) ზონა-19 ვარკეთილის მეურნეობის მიმდებარე (რზ-3)

უ) ზონა-20 კახეთის გზატკეცილის ხელმარცხნივ (რზ-3)

ფ) ზონა-21 დიდ დიღომში გიორგი ბრწყინვალესა და III მიკრორაიონის ხელმარცხნივ ტერიტორია სოფ დიდამდე (სსზ; სზ;)

ქ) ზონა-22 პოლიკარპე კაკაბაძის ქუჩის განაშენიანება მთელ ფრონტზე ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან და განაშენიანება მთაწმინდის ქუჩის მიმდებარედ მამადავითის მთის მხრიდან. შენობათა დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება 8,4 მეტრით. ზონის საზღვრები დადგენილია პოლიკარპე კაკაბაძის ქუჩის ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეს ქუჩის მომიჯნავე ნაკვეთების გარე კონტურის გასწვრივ, ხოლო მამადავითის ფერდის მხრიდან განაშენიანების ფაქტიური კონტურის გასწვრივ და აიზომება შენობის გასწვრივ პოლიკარპე კაკაბაძის ქუჩის უმაღლესი ნიშნულიდან.

მუხლი 20. გარდამავალი დებულებები

1. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა და შემდგომში ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა მის ხელთ არსებული ყველა ანალიტიკური, კვლევითი, გეგმარებითი და ტექნიკური ხასიათის მასალებიდან დააზუსტა დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარების ზოგადი და ცალკეულ შემთხვევებში კონკრეტული ზონები, დაამუშავა მისი ტექსტური ნაწილი და უახლოესი პერიოდის მოსალოდნელი საჭიროებების შესაბამისი ოპერატიული განვითარებისათვის შეიმუშავა შემდეგი ქალაქგეგმარებითი წინადადებები:

ა) რკინიგზასთან დაკავშირებული სამეურნეო ფუნქციების (სასაწყობო, დამხარისხებელი, სარემონტო და სხვა) გატანა თბილისის ცენტრალური ნაწილიდან. დიდუბისა და ნავთლულის მიმდებარედ კვანძებში მაღალი



კატეგორიის პოლიფუნქციური საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ჩამოყალიბება;

ბ) ქალაქის ცენტრალური ტერიტორიიდან სარკინიგზო ფუნქციის გატანის შემდგომ დიდუბის სადგურიდან ცენტრალურ ვაგზლამდე გამოთავისუფლებული ტერიტორიის (დაახლ. 150.0 ჰა) ათვისება მრავალფუნქციური საქალაქო ცენტრის დანიშნულებით;

გ) საქალაქო მნიშვნელობის რეგულირებადი (უწყვეტი) მოძრაობის მაგისტრალის შექმნა - კახეთის გზატკეცილი - ცოტნე დადიანის გამზირი - ავჭალის შოსე;

დ) ვახუშტის ხიდის მიმართულების გაგრძელება ცოტნე დადიანის გამზირამდე;

ე) ავჭალის გზის გაგრძელება-რეაბილიტაცია დასავლეთის მიმართულებით და მისი მიერთება შემოსავლელ (სატრანზიტო) მაგისტრალთან;

ვ) ინტენსიფიკაციის ქუჩის რეაბილიტაცია და კავშირი დავით აღმაშენებლის ხეივანთან და ვაშლიჯვარის ჩამოსასვლელი მარშალ გელოვანის გამზირზე;

ზ) „ვაკე-საბურთალო 2“, დოლიძის ქუჩის გაგრძელება და მიერთება ვაკესთან, გვირაბის გაჭრა იპოდრომისკენ;

თ) აგლაძის ქუჩაზე არსებული ვიწრო ყელის გაფართოება კერესელიძის ქუჩის გადაკვეთაზე;

ი) „კუს ტბასთან“ მისასვლელი პარალელური გზის აღდგენა;

კ) აღმაშენებლის ძეგლის მიმდებარე კვანძი (რობაქიძის გამზირი);

ლ) კრწანისიდან შინდისის მიმართულებით გზის გაყვანა;

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში ჩამოთვლილი ქალაქგეგმარებითი წინადადებების აუცილებელი განვითარება უახლოეს მომავალში მოითხოვს კონკრეტულ უზრუნველყოფას საპროექტო დოკუმენტაციით, რეალიზაციის გრაფიკით, შესაბამისი ფინანსური რესურსებითა და ადმინისტრაციული გადაწყვეტებით.

