



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დადგენილება № 39-18

15 მარტი
“ --- ” ----- 2019 წ

ქ. თბილისი

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 64-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის, 68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტისა, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

დამტკიცდეს:

ა) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი - რუკა“ (დანართი N1) მისი შემადგენელი შემდეგი ნაწილებით:

- ა. ა) თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონების რუკა (დანართი N1.1);
- ა. ბ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მოჭარაგების ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი N1.2);
- ა. გ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი N1.3);
- ა. დ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი N1.4);
- ა. ე) თბილისის ინტერნეტ ქსელი (დანართი N1.5);
- ა. ვ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკა (დანართი N1.6);
- ა. ზ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკა (დანართი N1.7);
- ა. თ) თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა (დანართი N1.8);

ა. ი) საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკა (დანართი N1.9);

ა. კ) თბილისის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკა (დანართი N1.10);

ა.ლ) თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა (დანართი N1.11);

ბ) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილი“ (დანართი N2);

გ) „საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილების აღწერა-დასაბუთება“ (დანართი N3);

დ) „შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამა“ (დანართი N4);

ე) „სამოქმედო გეგმა“ (დანართი N5);

ვ) „რეკომენდაციები მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის იმპლემენტაციის პროცესში ცალკეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების კერძო ინტერესების საჯარო ინტერესებთან დაპირისპირებისას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის“ (დანართი N6);

მუხლი 2.

წერილობითი დასტურის/მშენებლობის ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიის ან/და ტერიტორიული-სტრუქტურული დოკუმენტების დამუშავებისა ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნას უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავე კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

მუხლი 3.

1. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას უზრუნველყოს მიმდინარე პროცესების შესაბამისობის შეფასება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გათვალისწინებულ მიზნებთან, პრინციპებთან, პრიორიტეტებსა და ამოცანებთან, გეგმარებითი მასალის მუდმივი ანალიზი ქალაქის ცვალებად აუცილებლობებთან მიმართებაში და მის საფუძველზე შესაბამისი ცვლილებების ასახვა გენერალურ გეგმაში.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ეფექტიანი იმპლემენტაციისათვის:

ა) განხორციელდეს სტრატეგიული, ტაქტიკური და ოპერატიული გეგმარებითი საფეხურების გამიჯვნა და დამოუკიდებელი გეგმარებით მასალებითა და ინსტრუმენტებით უზრუნველყოფა;

ბ) განისაზღვროს კავშირი და მოცემულობათა გარდამავლობის საკითხები სტრატეგიულ, ტაქტიკურ და ოპერატიულ საფეხურებს შორის;

მუხლი 4.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს წინამდებარე დადგენილების დანართი N2-ის 71-ე, 72-ე მუხლებითა და დანართი N4-ით გათვალისწინებულ ტერიტორიებზე შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამუშავების მიზნით აუცილებელი პროცედურების უზრუნველყოფა;

მუხლი 5.

ამ დადგენილების ამოქმედებიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილება.

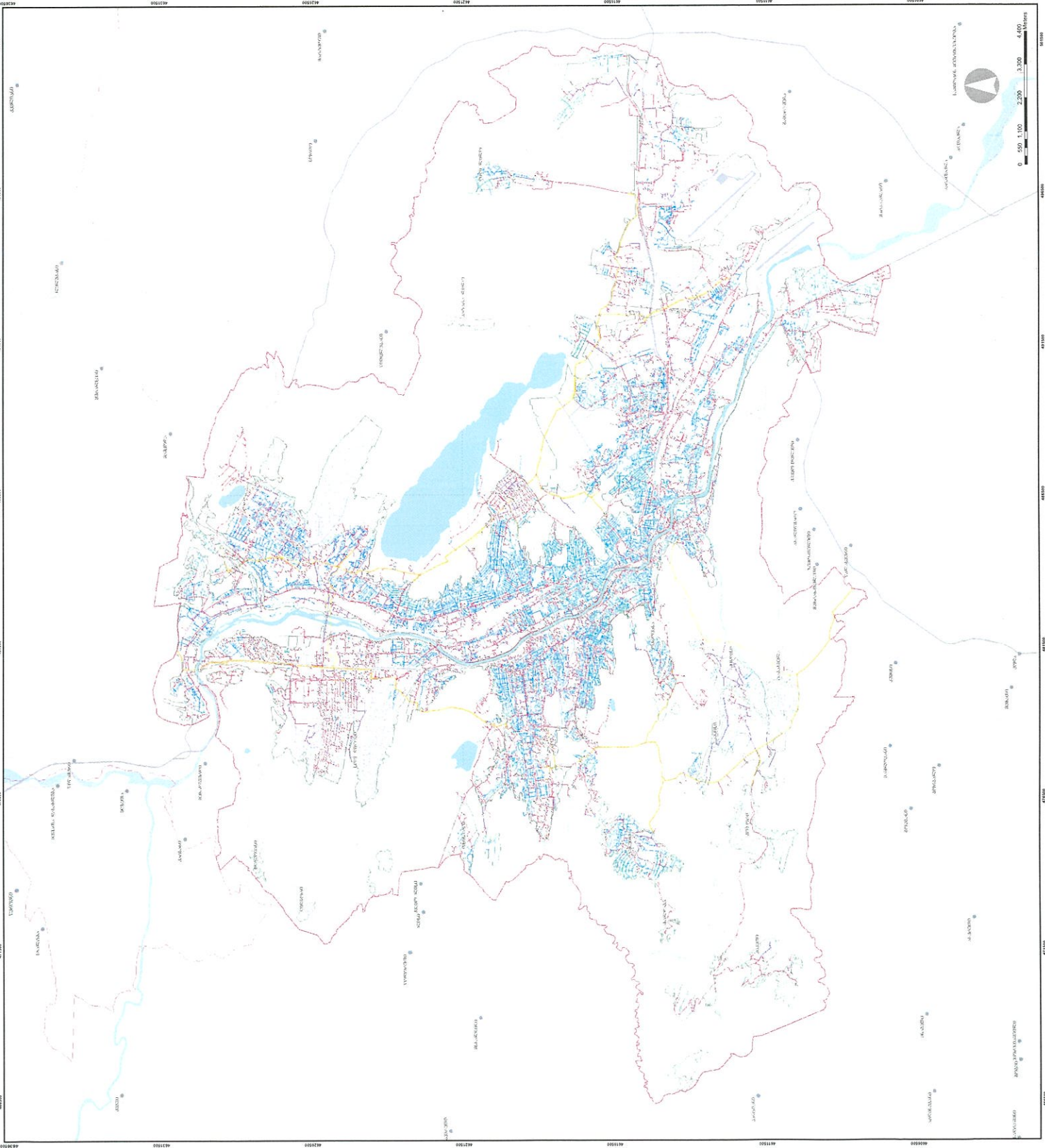
მუხლი 6.

წინამდებარე დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე



შეგვარდებადი:
აივ, სითი ინსტიტუტი სპარტეპალი

თხოვს მინდობას ბანკის განყოფილებაში
პროცედურაში
დროულად დასაწყისში
მომავალ სასაწყისში

პროექტის ხელმძღვანელი:
მერაბ ბოლქვაძე
იოსებ სალუკაძე
უღმრესე ვაბარი
პარბინიორები.

Allied Peter Polysglite, AS&P - albort Speer & Partner GmbH, Dr. brenner
ingeniurgesellschaft mbh, თბილისის საკლასიკო უნივერსიტეტი
CENN - Caucasus Environmental NGO network Fraunhofer IAO,
Tollitsi Gruppe, Steinbeis

საინფორმაციო პორტალი:
www.City.Kvira.ge

თბილისის ტარიხორიუა არსებული
ულახროფორაზბის ძირითადი
ქალბის რუხა (დუნართი 1.3)

პირველადი მონაცემები

ქირაუთადი აღნიშვნები

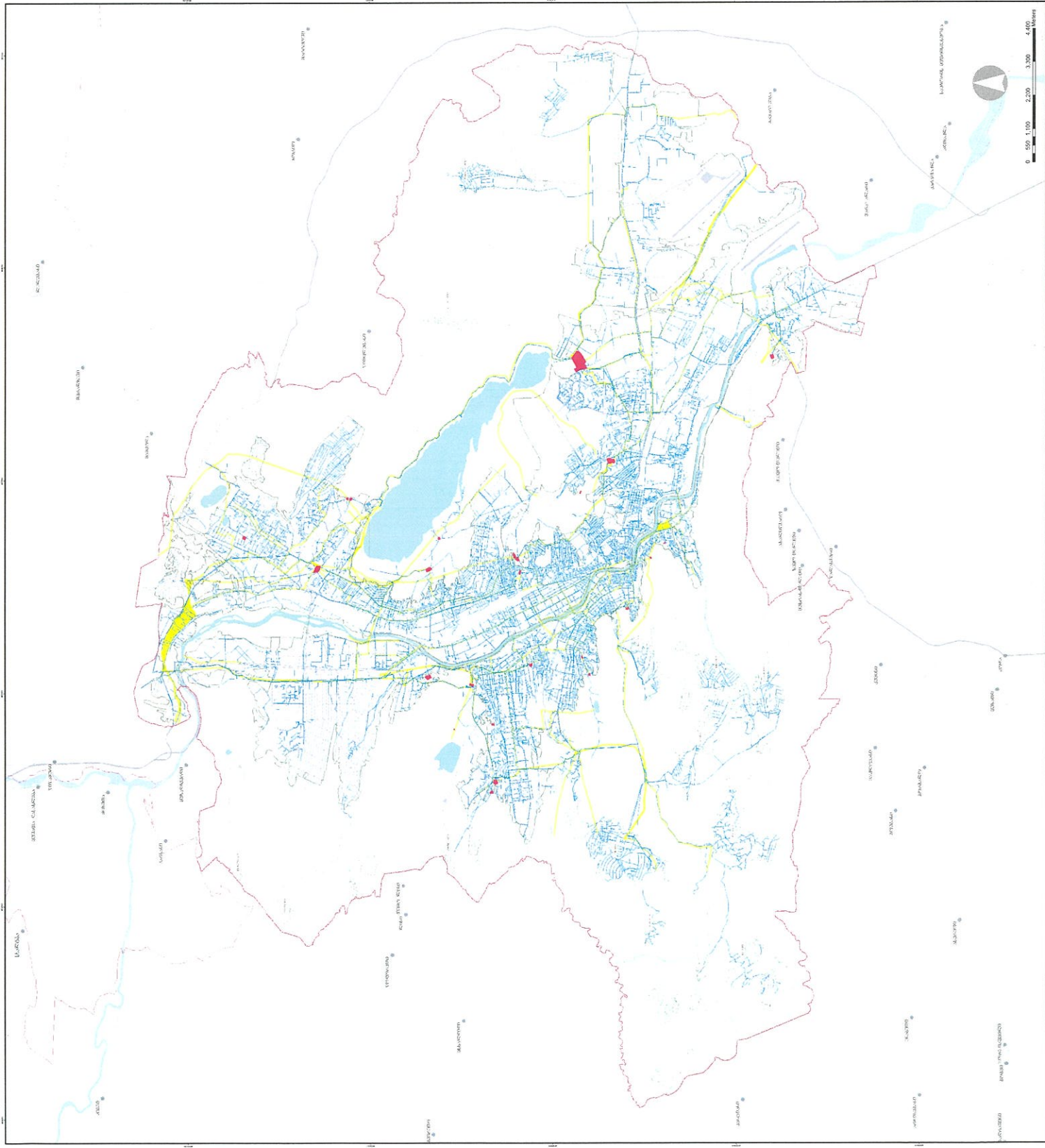
- [illegible]

დამაჯერებელი უნარებისა

- [illegible]

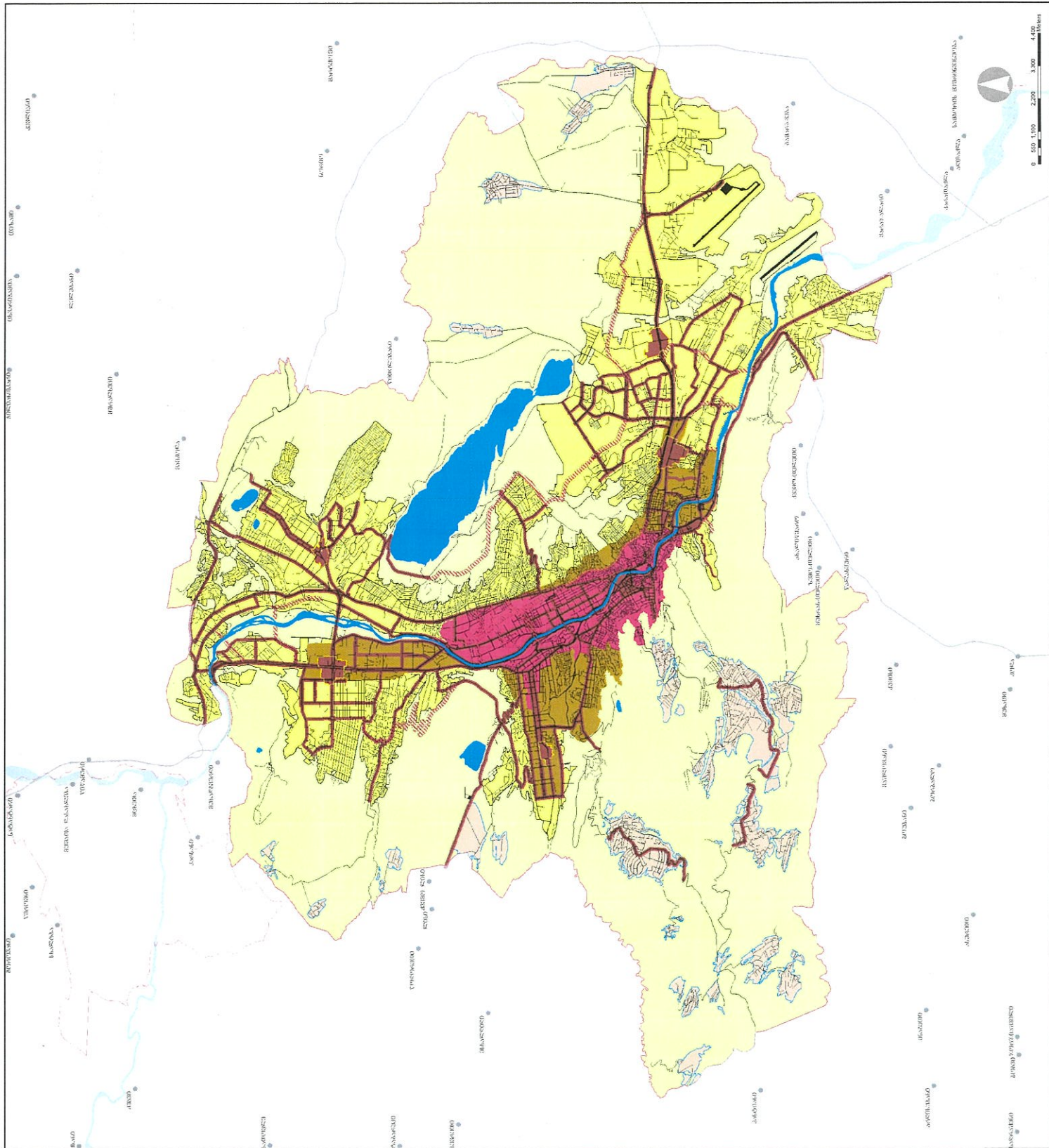
2018 წ. სუბადავლი 2018 წლის კვლით გრანტობა ღირსეული





2017 წ. რუკა დაგზავნილია 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

[illegible]



შეშვებული:

პროექტი:
შაბილდის მინიპროგრამის განვრცობა
ლიცენზირება:
პროექტის ბაზაზე
გვერდი 10/10

პროექტის ხელმოწერა:
მერაბ ბოლქვაძე
იოსებ სალუქვაძე
ელფრანკ ჰაბარი
პარტნიორები:

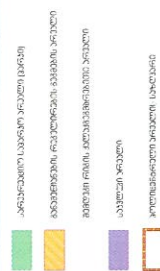
Alfred Peter Peisagiste, AS&P - albert Speer & Partner GmbH, Dr. brenner
ingenieurgesellschaft mbh, 07407010100 126-3079607307 360326100300
CENN Caucasus Environmental NGO network Fraunhofer IAO,
Tollisi Gruppe, Steinbeis

საინფორმაციო კორბალი:
www.City.Kvira.ge

თბილისის უმღვდლო რიგის ქალაქმკარავითი
ურალები რუხა (დანართი 1.11)

პირველი უნივერსალი

ქირითაჲს აღნიშნუნი



2017 წ. წაუბ დამხმარებელი 2016 წლის კვლავით გრძელდება ღვაწდნობით



დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

თავი I

ზოგადი ნაწილი

მუხლი 1. ტექსტში გამოყენებული ძირითადი ცნებები

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ტერიტორიულ-სტრუქტურული პირობებს, საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.

2. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია - ურთიერთდაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებული პროექტის წინა და საპროექტო დოკუმენტების ერთიანი სისტემა, რომელიც წარმოადგენს დასახლებათა სამართლებრივ, ტერიტორიულ-სტრუქტურულ და ფუნქციური განვითარების საფუძველს.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს/აზუსტებს 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.

4. განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი) - მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები. მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი.

5. განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) - მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები. მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი.

6. განაშენიანების გეგმარებითი სტრუქტურა - ტერიტორიებისა და მატერიალური გარემოს ჩამოყალიბებული და/ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება.

7. განაშენიანების ინტენსივობა — განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული კონკრეტული ფუნქციური ზონებისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების დაბალი, საშუალო და მაღალი ინტენსივობა.

8. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა - ტერიტორიებისა და განაშენიანებული გარემოს ჩამოყალიბებული ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება, სტრუქტურა და მახასიათებელთა სისტემა.

9. ქალაქთმშენებლობითი ზონირება - ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დროს მოქმედი ნორმატივებითა და უფლებრივი ზონირების წესებით განსაზღვრული მახასიათებლებით დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირება.

10. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დედაქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი).

11. ფუნქციური ზონირება - ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით.

12. უფლებრივი ზონირება - საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცით და ტერიტორიული განვითარების პირობების დადგენა.

13. 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.

14. გეგმარების შემზღუდავი ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ქალაქის ტერიტორიების ინდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით.

15. პოლიცენტრულობა/პოლიცენტრული განვითარება - ურბანული განვითარების სტრუქტურა, რომელიც მოისაზრებს ერთიანი ურბანული ქსოვილის შიგნით რამდენიმე თანაბარი ან სხვადასხვა ფუნქციისა და ძალის მქონე ცენტრის არსებობას.

16. ურბანული ცოცვა - მეტწილად უკონტროლო და ქაოტური ურბანული განვითარება განაშენიანებული ტერიტორიის გარეთ, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისებით, რომელიც იწვევს გარემოს დეგრადირებასა და საქალაქო სტრუქტურების არახელსაყრელი განაწილებას.

17. განაშენიანებული ტერიტორია - ტერიტორია, რომელზეც უმეტესწილად განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, ამასთანავე წარმოადგენს განაშენიანებულ სტრუქტურას (მაგ. კვარტალი, მიკრორაიონი, საცხოვრებელი უბანი, სოფელი) ან მის ნაწილს და უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

18. გაუნაშენიანებელი ტერიტორია - ქალაქის ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება განაშენიანებულ ტერიტორიას, უმეტესად მწვანე საფარითაა (ლანდშაფტი, ტყეები, სასოფლო-სამეურნეო მიწები და სხვა) დაფარული და მასზე შესაძლებელია განთავსებული იყოს დროებითი შენობა - ნაგებობები ან/და ხასიათდებოდეს მეჩხერი განაშენიანებით.

19. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო ერთეული საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის, მათი განკარგვისა და განვითარებისათვის.

20. 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.

21. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეთოდის სიზუსტით.

22. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი - სახელმწიფო ნორმატივებით და წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი.

23. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) - მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეთოდის სიზუსტით

24. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეთოდის სიზუსტით.

25. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების საზღვრები - მიწის ნაკვეთზე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი საზღვრები, რომლის ფარგლებშიც დაშვებულია შენობა-ნაგებობების განთავსება.

26. მიწის ნაკვეთის ფართობი - მიწის ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი.

27. განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა - მიწის ნაკვეთის არსებული ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა.

28. ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება - ტერიტორიაზე (ფაქტობრივად) ან/და ზონაში/ქვეზონაში (ნორმატიულად) განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სახეობა, რომელიც შეიძება იყოს ერთგვაროვანი ან შერეული.

29. ტერიტორიის/ზონის ერთგვაროვანი ფუნქციური გამოყენება — ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება ერთგვაროვანია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა).

30. ტერიტორიის/ზონის შერეული ფუნქციური გამოყენება — ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება შერეულია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) 25%-ზე მეტი გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით.

31. ღია 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, რომელიც გამოიყენება საზოგადოებრივი ფუნქციით.

32. ქალაქის ისტორიული ნაწილი - ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემო, რომელიც წარმოადგენს 100 ან მეტი წლის წინ ჩამოყალიბებულ მხატვრულ-არქიტექტურული, სივრცით-ლანდშაფტური ან/და სოციალურ-ეკონომიკური კონტექსტების ერთობლიობას.

33. დასახლება - განსახლების განსხვავებული ფორმების (ტიპების) საერთო სახელწოდება (ქალაქი, დაბა, სოფელი).

34. დასახლებათა განვითარება - დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის განვითარების პროცესი ან/და მართვა, რომელიც აისახება ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დოკუმენტებში.

35. ქუჩა - განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან, მხოლოდ

ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან.

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

მუხლი 2. გეგმარებითი პრინციპები და საფუძვლები

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილი, 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 - ძირითადი ნახაზი, ისევე როგორც მოცემული დადგენილება და ყველა მისი თანხმლები დოკუმენტი, დამუშავებულია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითადი ტექსტური ნაწილის საფუძველზე და მის მოცემულობათა შესაბამისად.

4. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, როგორც ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, განსაზღვრავს ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით და ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს, აგრეთვე განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად ის ექვემდებარება სრულ რევიზიას 5 და 10 წლიან ნიშნულებზე.

5. 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 უზრუნველყოფილი იქნება ადგილობრივი რესურსების პოტენციალით;

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

დ) პროგნოზირებად პერსპექტივაში არ არის მოსალოდნელი თბილისის მუნიციპალიტეტისა და მისი აგლომერაციის მოსახლეობის რამდენადმე მნიშვნელოვანი ზრდა.

6. 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 წარმოდგენილი 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;

დ) უზრუნველყოფილი იქნება აგლომერაციაში შემავალი დასახლებების განაშენიანებული ტერიტორიების შეზღუდვისგან დაცვა, მათ შორის შესაბამისი დანიშნულების მწვანე სივრცეების მოწყობით;

7. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიზანია:

ა) „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, თბილისის სივრცითი და ტერიტორიული განვითარების მიმართულებების ფორმირება და ამისთვის სამართლებრივი საფუძვლების შექმნა მიწათსარგებლობის ზოგადი პირობების დადგენის გზით.

ბ) ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტების შემუშავება და შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების შექმნა:

ბ.ა) ურბანული გარემოს პერმანენტული გაუარესების შეჩერებისა და თბილისის ისტორიულ-კულტურული, ლანდშაფტური, არქიტექტურულ-სივრცითი თავისებურების შენარჩუნება;

ბ.ბ) მდგრადი განვითარების პრინციპებით დაბალანსებული განვითარებისა და საიმედოდ ფუნქციონირებადი ქალაქის ქალაქგეგმარებითი საფუძვლების მომზადებისათვის;

ბ.გ) დედაქალაქის მოსახლეობისთვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოს ჩამოყალიბებისათვის;

ბ.დ) ეკოლოგიური უსაფრთხოების, ბუნებრივი რესურსების დაცვისა და რაციონალური განვითარებისათვის;

ბ.ე) სოციალური, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოდერნიზაციისა და განვითარებისთვის (საიმედოდ ფუნქციონირებადი ქალაქი, კონტროლირებადი მობილურობა);

ბ.ვ) ენერგოეფექტიანი, კრეატიული და ეკოლოგიური ქალაქის გეგმარებითი საფუძვლების შექმნისათვის.

8. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმა სტრატეგიულ დონეზე ეყრდნობა და ორიენტირებულია ქალაქგანვითარების შემდეგი ძირითადი პრინციპების წარმოჩენაზე:

ა) დეცენტრალიზაცია და თვითმმართველობა;

ბ) განსახლების ღერძების გახსნილობა და ვექტორიზაცია;

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

დ) აგლომერაციული სივრცის განვითარების პრიორიტეტები და ხარისხი;

ე) სტრუქტურის პოლიცენტრულობა და მასში საქალაქო მნიშვნელობის მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრებისა და ზონების წარმოჩენა და შექმნა;

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

ზ) თვითმმართველობის მიმართება მიწის საკუთრებას, გამოყენებასა და მართვასთან;

თ) ქალაქის მოსახლეობის პოტენციური რესურსის დაანგარიშების პრინციპები;

ი) წარმოების სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები;

კ) ურბანული რეკრეაციის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები;

ლ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები;

მ) ჩარევის შედეგების მინიმუზაციის პრინციპი;

ნ) ინკლუზიურობა;

ო) მედეგობა.

9. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, ქალაქთმშენებლობითი პოლიტიკის გატარებისას ეყრდნობა შემდეგ ძირითად პრიორიტეტებს:

ა) თბილისის მუნიციპალიტეტის ქალაქგეგმარებითი გენეზისის კრიტიკული ანალიზის საფუძველზე გამოვლენილი მემკვიდრეობითობა და შემოქმედებითი განვითარება;

ბ) ქალაქის ისტორიული ნაწილის შენარჩუნება და აღდგენა, მისი კულტურული, საზოგადოებრივი და წარმომადგენლობითი ფუნქციის განვითარება;

გ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის განაშენიანებული ტერიტორიის თანაბარუფლებიანი განვითარება, ტერიტორიისა და ინფრასტრუქტურის რეორგანიზაცია, მისი ფუნქციისა და ხარისხის ზრდის საფუძველზე;

დ) ქალაქის შუალედური ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის ტერიტორიებისა და ინფრასტრუქტურის რეორგანიზაცია, ქალაქის მომავალი განვითარების ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ფაქტორის, რკინიგზის კონტექსტის გათვალისწინებით, შესაბამის ტერიტორიებზე საქმიანი, სარეკრეაციო და სავაჭრო ფუნქციების გადანაწილებით;

ე) დასაქმების, მომსახურებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უშუალო სიახლოვე, შერეული ფუნქციის ზონის სახეობების განვითარება;

ვ) სარეკონსტრუქციო არეალების განახლება და ყოფილი სამრეწველო /კომერციული ტერიტორიების („ბრაუნფილდები“) კონვერსია ან/და აღდგენა;

ზ) ერთიანი ურბანული კულტურულ-საზოგადოებრივი და საქმიანისივრცის განვითარება;

თ) თავისუფალი ტერიტორიების ათვისების სანაცვლოდ ტერიტორიის სტრუქტურული, ფუნქციური და სივრცობრივი რეორგანიზაციის განხორციელება ქალაქის არსებული განაშენიანების საზღვრებში;

ი) ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური ღირებულებების გამოვლენა და გაძლიერება;

კ) ბუნებრივ და ტექნოგენურ ზემოქმედებას დაქვემდებარებული ტერიტორიების საინჟინრო დაცვა, ეკოლოგიური და სანიტარიულ-ჰიგიენური უსაფრთხოების უზრუნველყოფა;

ლ) განაშენიანებული და გამწვანებული ტერიტორიების ფარდობითი მაჩვენებლის რეგულირება, გამწვანებულ ზონებში მშენებლობის თავიდან აცილება (აკრძალვა). საქალაქო და საგარეუბნო გამწვანების სისტემის აღდგენა-განვითარება;

მ) სარეკრეაციო და საზოგადოებრივი სივრცეების განვითარებისა და გამოყენების ხელშეწყობა. საქალაქო ბაღ-პარკების აღდგენას და ახალი საბაღე-საპარკო მშენებლობა;

ნ) დეგრადირებული ტერიტორიების და ლანდშაფტური სივრცეების აღდგენას, ქალაქის ირგვლივ ბუფერული ლანდშაფტური ზონის შექმნა;

ო) ქალაქისა და მდინარის კავშირის, აგრეთვე არსებული ხეობების ეკოსისტემის რეაბილიტაციის ხარჯზე უწყვეტი, მტკვრის ხეობიდან განშტოებული ერთიანი მწვანე სისტემის აღდგენა;

პ) არქიტექტურული, კულტურული და ისტორიული ღირებულებების დაცვა, როგორც აუცილებელი ბარიერს ყველა იმ ძალისხმევისათვის, რომელიც, ეკონომიკური მოგების მიღების მცდელობისას, უგულებელყოფს ქალაქის კონტექსტს;

რ) ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფა.

10. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, ორიენტირებულია მართვის შემდეგ ძირითად პრინციპებზე:

ა) თანამონაწილეობა, ქალაქგანვითარებაში ინტერეს-ჯგუფების (სამოქალაქო საზოგადოება, ცენტრალური და ადგილობრივი მმართველობა, კერძო სექტორი, საერთაშორისო და არასამთავრობო ორგანიზაციები) თანაბარ სუბიექტიანობა, გამჭვირვალობა, საჯაროობა (ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა და მოსახლეობის მონაწილეობა);

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

გ) მართვის ყველა დონეზე ეკონომიკური მექანიზმების გამოყენებისა და მათი ეფექტიანობის ზრდის, საქალაქო პროგრამების განხორციელებისათვის ფინანსური წყაროების მოზიდვის მაქსიმალური ხელშეწყობა;

დ) ქალაქის განვითარებაში სოციალური/ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის მნიშვნელობის წარმოჩენა.

11. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა დამუშავებულია 1:10 000 მასშტაბში, შესაბამისი გააზრებითი და ტექნიკური სიზუსტით. ამდენად მოცემული მასშტაბისათვის დამახასიათებელი ცდომილების ხარისხით გათვალისწინებული, დასაბუთებულ საფუძველზე შესრულებული კორექტირებები, რომლებიც არ იწვევს საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილებას (მეთაფი 3ა.-ს სიზუსტით) და გულისხმობს კომპენსირების პრინციპების დაცვას, არ განიხილება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცვლილებად და არ იწვევს „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ მე-14 მუხლით გათვალისწინებულ პროცესებს. აღნიშნული სახის კორექტირება მტკიცდება თბილისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგენის საფუძველზე საკრებულოს მიერ.

12. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა აღწერს და ეყრდნობა ტერიტორიების ძირითად არსებულ ფუნქციურ, გეგმარებით-სტრუქტურულ და სივრცით-მოცულობით მდგომარეობასა და მოქმედ სამშენებლო განვითარებით შეზღუდვებს.

13. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ქალაქის ტერიტორიების განვითარებითი მიმართულებების დადგენისას ეყრდნობა და გამოყოფს შემდეგ ძირითად კონცეფტუალურ მოსაზრებებს:

ა) კომპაქტური ქალაქი;

- ბ) მწვანე ქალაქი;
- გ) კარგად შეკავშირებული ქალაქი;
- დ) მედეგი ქალაქი;

14. ფუნქციური ზონირება, ინტერესთა შეჯერების საფუძველზე, განსაზღვრავს ქალაქის ტერიტორიების პრიორიტეტულ ფუნქციებს და ადგენს მათი განვითარების მიმართულებებს.

15. სტრუქტურული ზონირება ასახავს ქალაქის ტერიტორიებზე არსებულ და გეგმარებით ინტერესთა კონცენტრირების სხვადასხვა არეალებს და წარმოაჩენს მისი სტრუქტურის ერთეულებს. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად.

16. შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები გაგებულ უნდა იქნას, როგორც გარდაუვალი დაბრკოლება ტერიტორიის განვითარებისათვის, ამდენად მოცემული შეზღუდვების გავრცელების მიზეზების და დაკავშირებული საფრთხეების პირდაპირი გადაჭრა-კომპენსირების, ან კვლევებზე დაყრდნობილი მათი არარელევანტურობის მტკიცების გარეშე, შეზღუდვითი ზონების ქვეშ მოთავსებული ტერიტორიების შემდგომი სამშენებლო განვითარება უნდა მიჩნეულ იქნას შეუძლებლად, გარდა იმ განვითარებებისა, რომლებიც აუცილებელია ტერიტორიასთან დაკავშირებული რისკების შემცირებისათვის ან წარმოადგენს შეზღუდვის დადგენის პირველად მიზეზს (სასაფლაოები, ინფრასტრუქტურული ქსელები და სხვ.).

17. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით გათვალისწინებული განაშენიანების კონტური წარმოადგენს საზღვარს ქალაქის განაშენიანებულ და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებს შორის და განისაზღვრება მის გარეთ არსებული ტერიტორიების საქალაქო სამშენებლო განვითარების შეზღუდვის პირდაპირ პირობად. მოცემული შეზღუდვა ეყრდნობა ქალაქგეგმარებით მოსაზრებებს და მისი კორექტირება შესაძლებელია მასშტაბით გათვალისწინებული ტექნიკური და გააზრებითი ცდომილების ხარისხის ფარგლებში, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველზე. მოცემული საზღვრის კორექტირების მიღმა, ფუნდამენტური ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას კონცეფტუალურ დონეზე და შესაძლებელია მხოლოდ დოკუმენტისა და მისი მიდგომების სისტემური რევიზიის პირობებში.

18. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა წარმოადგენს სტრატეგიულ დოკუმენტს და იძლევა საშუალებას ამოცანის სირთულის, მოთხოვნების გადაჭრის აქტუალობის, მზაობის, პრიორიტეტულობის და რიგითობის, ინფორმაციის ანალიტიკური შეფასების, მისაწვდომობის და სხვა მნიშვნელოვანი საკითხების გადაჭრის მიზნით წარმოაჩინოს მიმართულებები:

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

ბ) ტაქტიკურ დონეზე - პროფესიულად დამუშავებული ქალაქის საინვესტიციო გარემოსა და მოსახლეობის ფართო ფენებისათვის მისაღები ქალაქგეგმარებითი განვითარების წინადადებები;

გ) ოპერატიულ დონეზე - სახელმძღვანელო ინსტრუმენტებს დედაქალაქის მმართველობის/თვითმმართველობისათვის ყოველდღიურ საქმიანობაში გადაწყვეტილებების მისაღებად, აგრეთვე განაშენიანების რეგულირების გეგმების მოსამზადებლად;

19. 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).

20. “ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის ზოგადი ზონირების რუკა - ოპერატიული ეტაპი“ განსაზღვრავს მხოლოდ ზონის (რიგ შემთხვევებში ქვეზონების) სახეობასა და საზღვრებს და მოიცავს უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარების შემდეგი სახის ძირითად პარამეტრებს:

ა) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების კოეფიციენტი;

ბ) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი.

21. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა წარმოადგენს და ადგენს სამშენებლო ტერიტორიების განვითარების ზოგად და ცალკეულ შემთხვევებში, მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე, კონკრეტულ პირობებს. მის საფუძველზე სამშენებლო განვითარება ხორციელდება მხოლოდ ზოგადი და კონკრეტული პირობების შესაბამისი თანმდევი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის დამუშავების მეშვეობით.

22. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირდაპირ და ერთდერტ წინაპირობას. ნებართვა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებულ განვითარებებზე გაიცემა საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად შემდგომი დონის ქალაქგეგმარებით დოკუმენტაციის საფუძველზე.

23. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში არსებულ 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.

24. ამ მუხლის პუნქტებში შეტანილი ცვლილება ან მათ მოცემულობათა ხანგრძლივი უგულვებელყოფა განაპირობებს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეპტუალურ ცვლილებებს და შესაბამისად წარმოშობს მისი გადაუდებელი რევიზიის აუცილებლობას.

მუხლი 3. კომპაქტური ქალაქი

1. „კომპაქტური ქალაქის“ კონცეფცია არის მიწათსარგებლობის მრავალგანზომილებიანი მიდგომა. ის წარმოადგენს განვითარების ისეთ პოლიტიკას, რომელიც, ერთის მხრივ იცავს ბუნებრივ გარემოს და მეორეს მხრივ ხელს უწყობს ქალაქის ეკონომიკური კეთილდღეობის ზრდას.

2. „კომპაქტური ქალაქი“ გულისხმობს ტერიტორიების მაქსიმალურად ეფექტიან გამოყენებას, მისი შეკავშირებულობის გაუმჯობესებით. მოცემული წარმოადგენს ქალაქგეგმარებით წინაპირობას დაბალანსებული საცხოვრებლის, დასაქმებისა და დასვენება-რეკრეაციის განვითარებისათვის.

3. მიდგომის ეფექტიანი განხორციელებისათვის, აუცილებელია ხელი შეეწყოს ისეთ განვითარებებს, რომლებიც ითვალისწინებს დეგრადირებული და უფუნქციო ტერიტორიების რევიტალიზაციასა და შერეულფუნქციური გარემოს ჩამოყალიბებას.

4. მიდგომის ძირითადი მიზანია ერთის მხრივ გაზარდოს ქალაქის ინფრასტრუქტურული ერთეულების განვითარებისა და შესაბამისი ინვესტიციების

ეფექტიანობა, მეორეს მხრივ კი უზრუნველყოს საქალაქო ლანდშაფტებისა და გარემოს დაცვა.

5. „კომპაქტური ქალაქი“ განიხილება, როგორც კონცეფტუალური პასუხი ურბანული ცოცვისა და კლიმატური ცვლილებების თანამედროვე გამოწვევებზე.

6. ქალაქის კომპაქტური განვითარების პრინციპების თანახმად, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განვითარება-განაშენიანებისაკენ მიმართული პროექტები უნდა შეფასდეს მათი შესაბამისი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფისა და მათთან დაკავშირებული საფრთხეებისა და დაბრკოლებების გათვალისწინებით, როგორც უშუალოდ საპროექტო ნაკვეთზე, ასევე ძირითად სისტემებზე დაერთებისათვის აუცილებელ სრულ მანძილზე.

7. „კომპაქტური ქალაქის“ სტრატეგიული მიზნებია:

ა) ცხოვრების ხარისხის ზრდა;

ბ) განვითარების მიმართვა შიდასაქალაქო სტრუქტურის შენარჩუნებაზე, მცირე ზომის ჩარევებით;

გ) ძირითადი საქალაქო აქტივების შენარჩუნება და განვითარება;

8. კომპაქტური ქალაქის კონცეფტუალური მიდგომის პრაქტიკაში გადატანა და მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ასახვა ხდება უფლებრივ ზონირებაში შემდეგი ძირითად დებულებების გათვალისწინებით:

ა) პოლიცენტრული განვითარება;

ბ) „ბრაუნფილდების“ ხელახალი გამოყენება;

გ) ქალაქშენებლობითი შექუჩუდვებით განაშენიანებული და გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების გამოიჯენა;

დ) სარეკონსტრუქციო უბნების საქალაქო ქსელში ჩართულობის გაუმჯობესება და განახლება.

მუხლი 4. მწვანე ქალაქი

1. „მწვანე ქალაქი“ არის თბილისის გარემოსდაცვითი და სარეკრეაციო პირობების გაუმჯობესების ერთიანი კონცეფცია. მის ფარგლებში თბილისის ბუნებრივი და ხელქმნილი გარემო განიხილება ერთიან სისტემად და ხაზი ესმება მათ შორის ურთიერთდამოკიდებულებას.

2. თბილისის მწვანე სივრცეები განხილულ უნდა იქნას, როგორც ერთიანი სისტემა. ამდენად ხელი უნდა შეეწყოს ყველა განვითარებას, რომელიც გულისხმობს მწვანე სივრცეების ურთიერთდაკავშირებას, მათი ერთმანეთისაგან სამშენებლო ობიექტებით გამოიჯენის სანაცვლოდ.

3. მიდგომის მიზანია გაზარდოს ქალაქის კომფორტულობა და უსაფრთხოება მისი ლანდშაფტების გათვალისწინებით.

4. მოცემული კონცეფცია გამოყოფს თბილისის ქალაქწარმომქმნელ სამ ძირითად ელემენტს, რომელთა დაცვა-განვითარება და ვიზუალური ხაზგასმა პრიორიტეტულად უნდა განისაზღვროს ყველა იმ აქტიობისათვის, რომელსაც ცვლილება შეაქვს თბილისის არქიტექტურულ და ურბანულ იერსახეში. ეს ელემენტებია:

ა) მდ. მტკვარი და ქალაქის ნაშენი ნაწილის მასთან ისტორიული ურთიერთდამოკიდებულება;

ბ) თბილისში არსებული მცირე მდინარეები;

გ) განაშენიანებული ნაწილის გარეთ არსებული თბილისის ლანდშაფტი, რომელიც ძირითადად გამოხატულია მთა-გორიანი რელიეფით.

5. მოცემული ელემენტებისათვის საჯაროდ ხელმისაწვდომი სახის შენარჩუნება და მათადმი წვდომის ზრდა წარმოადგენს ქალაქგანვითარებით პრიორიტეტს.

6. მწვანე ქალაქის კონცეფტუალური მიდგომის პრაქტიკაში გადატანა და მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ასახვა ხდება ზონირებითი ხელსაწყოებით შემდეგი ძირითად დებულებების გათვალისწინებით:

ა) „მდინარე და ქალაქი“ (მდ. მტკვრის ნაპირების სარეკრეაციო განვითარების პრიორიტეტიზაცია და ქალაქსა და მდ. მტკვარს შორის არსებული კულტურული კავშირის ხაზგასმას);

ბ) მცირე მდინარეებისა და მათი კალაპოტების გახსნა გამონთავისუფლება;

გ) ერთიანი მწვანე სივრცეებისა და ბალ-პარკების განვითარება;

დ) ქალაქმშენებლობითი შექმლუდებით გაუნაშენიანებელი და განაშენიანებული ტერიტორიების გამოიჯვანა;

ე) ბრაუნფილდების ხელახალი გამოყენებისათვის სარეკრეაციო და მწვანე ფუნქციების პრიორიტეტიზაცია;

ვ) თბილისის ცენტრალური მულტიფუნქციური არეალის გეგმარებითი განვითარებისათვის სარეკრეაციო და მწვანე ფუნქციების პრიორიტეტიზაცია;

ზ) პოლიცენტრული განვითარება.

7. „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციით განსაზღვრული ძირითადი ამოცანებია:

ა) შემცირდეს ბუნებრივ გარემოზე ზემოქმედება ქალაქის მდგრადი განვითარებისათვის აუცილებელ მინიმუმამდე, ბუნებრივი ლანდშაფტების მკაცრი დაცვით გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე და მისი სიკეთეების ეფექტიანი, ოპტიმალური გამოყენებით ქალაქის ნაშენ ნაწილში;

ბ) თბილისის სარეკრეაციო სისტემა უნდა დაეფუძნოს ბუნებრივი გარემოს ელემენტებს - განაშენიანებული ტერიტორიების გარეთ არსებულ, ბუნებრივ ლანდშაფტს და მტკვრისა და მცირე მდინარეების სანაპიროების გასწვრივ არსებულ და დაგეგმილ ღია სივრცეებს, რომლებიც ქალაქის ნაშენ ნაწილში ერთიან სარეკრეაციო ქსელს შექმნიან;

გ) მტკვრისპირა სარეკრეაციო სისტემამ ერთის მხრივ, უნდა დაიცვას მდინარის ჩრდილო-დასავლეთითა და სამხრეთ-აღმოსავლეთით არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტები, ხოლო მეორეს მხრივ, უზრუნველყოს ქალაქის ცენტრალური ნაწილი მდინარისპირა ურბანული სარეკრეაციო სივრცეებით, რომლებიც ქალაქის განიავეებისა და გაგრილების დერეფნების ფუნქციასაც შეასრულებს;

დ) მტკვრისა და მისი შენაკადების გასწვრივ, უნდა მოეწყოს უწყვეტი გამწვანებული საფეხმავლო და საველოსიპედო ბილიკების ქსელი, რომელიც ურბანული ხაზოვანი გამწვანების დერეფნებთან ერთად, ველომოყვართათვის და ფეხით მოსიარულეთათვის კომფორტულს გახდის ქალაქში გადაადგილებას და ხელს შეუწყობს ჯანსაღი ცხოვრების წესის დაფუძნებას;

ე) თბილისის გამწვანებული რეკრეაციული სივრცეები უნდა ჩამოყალიბდეს ერთიან, შეკავშირებულ სისტემად, რაც ერთის მხრივ, გაზრდის მათ ეფექტურობას დამსვენებელთათვის ფართო, ერთმანეთთან დაკავშირებული სასეირნო თუ სავარჯიშო ქსელის შეთავაზებით და - მეორეს მხრივ, იქნება კომფორტული, ეფექტური გადაადგილების საშუალება ფეხით მოსიარულეთა და ველომოყვართათვის;

ვ) საერთო სარგებლობის გამწვანებული ტერიტორიებისა და ღია სივრცეების ფართობი, უბნების მიხედვით, ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილში, ერთ სულ მოსახლეზე უნდა გასამმაგდეს და აღემატებოდეს ერთ მოსახლეზე 10 კვ/მ.

მუხლი 5. კარგად შეკავშირებული ქალაქი

1. „კარგად შეკავშირებული ქალაქის“ კონცეფციის მიზანია უზრუნველყოს ადამიანის ქალაქის ნებისმიერი წერტილიდან მეორე წერტილამდე მგზავრობა მაქსიმალურად

კომფორტულად და დროულად, მდგრადი პრინციპების, მათ შორის ინკლუზიურობისა და ხელმისაწვდომობის გათვალისწინებით.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა თბილისის სატრანსპორტო გამოწვევების გადაწყვეტის ძირითად გზად მოიაზრებს არსებული კერძო ტრანსპორტის მოთხოვნებზე დაქვემდებარებული სისტემური მიდგომის ცვლილებას.

3. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად ქალაქის სატრანსპორტო ელემენტის გეგმარება-განვითარებისა და ოპერირების პროცესებში პრიორიტეტულად უნდა განისაზღვროს ფეხმავალთა და არამოტორიზირებული ტრანსპორტის მომხმარებელთა ინტერესები და წახალისებული უნდა იქნას მოცემული ტიპის მგზავრობები, როგორც გეგმარებითი ასევე ადმინისტრაციული მექანიზმი.

4. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, საქალაქო სატრანსპორტო საშუალებათა პრიორიტეტიზაცია უნდა მოხდეს შემდეგი თანმიმდევრობით:

- ა) საფეხმავლო, არამოტორიზირებული;
- ბ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;
- გ) კერძო ტრანსპორტი.

5. „კარგად შეკავშირებული ქალაქის“ კონცეფტუალური მიდგომის განხორციელებისათვის მნიშვნელოვანია გეგმარების ყოველ ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას შერეული ზონირების პრინციპები და მოსახლეობის ძირითადი მოთხოვნების საფეხმავლო დისტანციაზე უზრუნველყოფის საშუალება.

6. „კარგად შეკავშირებული ქალაქის“ კონცეფციის თანახმად ქალაქის საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უზრუნველყოფა უნდა მოხდეს სამი ურთიერთდაკავშირებული იერარქიული დონის მეშვეობით:

- ა) ტრანზიტული საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;
- ბ) საუბნო საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;
- გ) ლოკალური „შემკრები“ საზოგადოებრივი ტრანსპორტი.

7. ტრანზიტული საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ფუნქციაა სწრაფად და ეფექტიანად განახორციელოს კავშირი ქალაქის მაქსიმალურად დაშორებულ ერთეულებს შორის და უზრუნველყოს ქალაქის მობილობის ძირითადი მოცულობები. მოცემული ძირითადად ხორციელდება სალიანდაგო ტრანსპორტისა და სატრანზიტო ავტობუსების ქსელების მეშვეობით.

8. საუბნო საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ფუნქციაა განახორციელოს მგზავრთა ტრანსპორტირება უბნის შიგნით და მომიჯნავე უბნებს შორის, საშუალო მანძილებზე. ასევე უზრუნველყოს მგზავრთა მოხერხებული წვდომა ტრანზიტული ტრანსპორტის ძირითად ქსელზე. მოცემული ძირითადად ხორციელდება საქალაქო ავტობუსების მეშვეობით.

9. ლოკალური „შემკრები“ საჯარო ტრანსპორტის ფუნქციაა განახორციელოს მგზავრთა მობილობა უმოკლეს სამგზავრო მანძილებზე და რელიეფურად რთულად მიღწევად, ან მცირე სატრანსპორტო მოთხოვნის მქონე არელებში. ასევე უზრუნველყოს მგზავრთა მოხერხებული წვდომა საუბნო და ტრანზიტულ საზოგადოებრივი ტრანსპორტზე. მოცემულის უზრუნველყოფისათვის შესაძლოა სატრანსპორტო საშუალებათა ინდივიდუალური სახეობის განსაზღვრა საოპერაციო არეალის თავისებურებებიდან გამომდინარე.

10. მოცემულ იერარქიულ დონეთა ეფექტიანი ოპერირებისათვის აუცილებელია ერთიანი ინტერმოდალური სადგურების მოწყობა და გათვალისწინება საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ოპერირების სქემებით, რომლებიც მგზავრს საშუალებას მისცემს კომფორტულად და რაციონალურ დროში გამოიყვალოს სატრანსპორტო საშუალება.

11. პოლიცენტრული არელების გეგმარებითი გადაწყვეტებისას მნიშვნელოვანია გათვალისწინებულ იქნას მსხვილი ინტერმოდალური სადგური, რომელიც ერთმანეთთან დააკავშირებს, როგორც მოცემული სამი იერარქიული დონის საზოგადოებრივი ტრანსპორტის, ასევე გათვალისწინებს მათ შესაძლო კავშირს საქალაქთაშორისო ტრანსპორტთან.

12. პოლიცენტრული არელებისა და მათი მიდებარე უბნების გეგმარება-განვითარების პროცესში, უზრუნველყოფილი უნდა იქნას უსაფრთხო და მოხერხებული საფეხმავლო კავშირების გათვალისწინება და ოპერირება. ტერიტორიებზე მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოების დროს, ასევე უზრუნველყოფილი უნდა იქნას, მოცემული საფეხმავლო კავშირების შენარჩუნება შეფერხებების გარეშე, ან მათი კომპენსირების გზით, ისეთი სახით რომ მოცემული არ ითვალისწინებდეს დამატებით დაბრკოლებებსა ან საფრთხეს ფეხმავალთათვის.

13. ქალაქის საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ეფექტიანობისა და მომხმარებელთათვის მიმზიდველობის ზრდისათვის აუცილებელია მას ჰქონდეს უნარი მგზავრს მისცეს შესაძლებლობა წინასწარ შეაფასოს მგზავრობის დრო და დაგეგმოს თავისი მგზავრობა. მოცემული მიზნით მნიშვნელოვანია ტრანზიტულ და საუბნო სატრანსპორტო საშუალებებს (შესაძლებლობის შემთხვევაში) განესაზღვროთ განცალკევებული ზოლი ოპერირებისათვის.

14. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ეფექტიანი ოპერირებისათვის მნიშვნელოვანია ქალაქის ერთიანი გაბილეთიანების სისტემის შემუშავება.

15. სატრანსპორტო სტრუქტურებისა და ქალაქის საგზაო ქსელის განვითარება უნდა მოხდეს მხოლოდ შესაბამისი სატრანსპორტო მოდელის მეშვეობით და შესაბამისი მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმის თანახმად.

16. „კარგად შეკავშირებული ქალაქის“ კონცეფციის საფუძველზე, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით შემოთავაზებული ცვლილებები ქალაქის საგზაო ქსელში ატარებს საორიენტაციო ხასიათს საგზაო ქსელის სრულყოფისათვის აუცილებელი ტერიტორიული რესურსული პოტენციალის შენარჩუნების მიზნით და ისინი არ შეიძლება აღქმული იქნას როგორც განხორციელებისათვის უპირობად სავალდებულო გეგმარებითი ცვლილებები. მათი მიზანშეწონილობის შეფასება და შესაბამისად განხორციელების თანმიმდევრობა უნდა დაზუსტდეს მოცემული მუხლის მე-15 პუნქტის თანახმად.

17. სარეკრეაციო და ლანდშაფტურ ტერიტორიებზე მოსახლეობის მოხერხებული წვდომა განისაზღვრება პრიორიტეტულად სატრანსპორტო სისტემების განვითარებისათვის.

18. ქალაქის გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე სატრანსპორტო სისტემების განვითარებათა დაგეგმვისას გათვალისწინებული უნდა იქნას შესაძლო „ურბანული ცოცვის“ საფრთხე და შესაბამისი საპასუხო მექანიზმები.

19. „კარგად შეკავშირებული ქალაქის“ კონცეფცია გულისხმობს ქალაქში სატრანსპორტო პირორიტეტების რეგულირების მიზნით პარკირების განფასებითი სისტემის შექმნას.

20. ქალაქში მსხვილი საპარკინგე არელებისა და ობიექტების განთავსება უნდა მოხდეს შესაბამისი გათვლითი მოდელის საფუძველზე და საპარკინგე ობიექტების მაგნიტუდასთან დაკავშირებული საფრთხეების გათვალისწინებით.

21. ქალაქში უსაფრთხო საველოსიპედო კავშირების მოწყობა განისაზღვრება პრიორიტეტულ მიმართულებად საგზაო ინფრასტრუქტურის განვითარებისათვის.

22. საბაგირო კავშირების განვითარება და შესაბამისი განვითარებითი პოტენციალის შენარჩუნება განიხილება პრიორიტეტულად, თბილისის რელიეფის გათვალისწინებით,

ქალაქის შემადღებულ ტერიტორიებთან სატრანსპორტო კონტაქტის განხორციელებისათვის.

23. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული საბაგრო კავშირები წარმოდგენილია საორიენტაციო მიმართულებების სახით, რომელთა მიზანშეწონილობა, ტრასირების დეტალები და სხვა საკითხები უნდა დაზუსტდეს შემდგომი ეტაპის კვლევებითა და კონკრეტული პროექტებით.

მუხლი 6. მედეგი ქალაქი

1. ურბანული მედეგობა არის ინდივიდების, საზოგადოებების, ინსტიტუციების, ბიზნესის, სისტემებისა და მთლიანად ქალაქის უნარი გადარჩეს, ადაპტირდეს და გაიზარდოს მიუხედავად ყველა შესაძლო სტრესისა და შოკისა.

2. „100 მედეგი ქალაქის“ პროექტის ფარგლებში გამოვლენილი მიდგომების თანახმად, თბილისის განვითარებითი გეგმარება უნდა ეყრდნობოდეს, ითვალისწინებდეს და პასუხობდეს შემდეგი შოკებისა და სტრესების ანალიზს:

ა) მომველებული ინფრასტრუქტურა;

ბ) მიწისძვრები;

გ) არაადექვატური საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისტემები;

დ) ინფრასტრუქტურული პრობლემები;

ე) მეწყრები და მცოცავი ქანები;

ვ) ჰაერის დაბალი ხარისხი;

ზ) უმუშევრობა,

3. ურბანული მედეგობა გულისხმობს ქალაქის დაგეგმარებით პრაქტიკაში შემდეგი ზოგადი მახასიათებლების გათვალისწინებას:

ა) რეფლექსური - წარსული გამოცდილების გამოყენება მომავალი გადაწყვეტების მისაღებად;

ბ) მიგნებული - რესურსების მაქსიმალურად ეფექტიანი გამოყენებისათვის ალტერნატიული გამოყენების უნარი;

გ) მყარი - კარგად გააზრებული, კონსტრუირებული და მართვადი სისტემა;

დ) წინდახედული - სათადარიგო სარეზერვო მოცულობათა მიზანდასახული შექმნა შესაძლო ხელშემშლელი ფაქტორების აკუმულირების მიზნით;

ე) მოქნილი - უნარი და მზადყოფნა სხვადასხვა ალტერნატიული სტრატეგიების გასატარებლად ცვალებად პირობებსა და გარემოზე საპასუხოდ;

ვ) ინკლუზიური - გადაწყვეტილებათა მიღების პროცესში ფართო კონსულტაციათა პრიორიტეტიზირება საერთო პასუხისმგებლობისა და მფლობელობის განცდის შექმნის მიზნით;

ზ) ინტეგრირებული - განსხვავებული სისტემებისა და ინსტიტუციების თავმოყრა-გაერთიანების უნარი.

4. ქალაქის მედეგი განვითარების ჩარჩოს თანახმად თბილისის შემდგომი განვითარება, მისი ოთხი ძირითადი სტრუქტურული ერთეულის მიხედვით, შემდგომი მამოძრავებელი ფაქტორების საფუძველზე უნდა წარიმართოს:

ა) მმართველობა და სტრატეგია - პროცესები, რომელიც ხელს უწყობს ეფექტიანი მართვის, ინკლუზიური გადაწყვეტილებათა მიღებისა და ინტეგრირებული გეგმარებითი სისტემების განვითარებას და დაინტერესებული მხარეების ჩართულობას;

ა.ა) ეფექტიანი მართვისა და მენეჯმენტის ხელშეწყობა - კვალიფიციური მმართველობითი და ეფექტური ურბანული მენეჯმენტის სისტემების განვითარების ხელშეწყობა. ეს გულისხმობს მძლავრ მმართველობით სისტემებს, სექტორთაშორის კომუნიკაციათა გაძლიერებასა და მონაცემებზე დაფუძნებულ გადაწყვეტებს;

ა.ბ) დაინტერესებულ მხარეთა ფართო სპექტრის წახალისება - საზოგადოების ინფორმირებულობის, ჩართულობისა და ქალაქის განვითარებაში მონაწილეობის მიღების უნარის უზრუნველყოფა. ეს გულისხმობს ინფორმაციის წვდომასა და განათლებას, კომუნიკაციას საზოგადოებასა და მთავრობას შორის, ცოდნის გაზიარებასა და შესაბამის, დროულ მონიტორინგს;

ა.გ) გრძელვადიანი და ინტეგრირებული გეგმარებითი სისტემების წახალისება - სექტორალური პროექტებისა და ინდივიდუალური გეგმების ქალაქის განვითარებით ხედვებთან თანხმობაში მოყვანა და კოორდინირება. მოიცავს ქალაქის სტრატეგიებსა და გეგმებს;

ბ) ჯანმრთელობა და კეთილდღეობა - ქალაქის ყოველ მაცხოვრებელს უნდა გააჩნდეს წვდომა მათი ცხოვრებისა და წარმატებისათვის აუცილებელ ყველა რესურსზე;

ბ.ა) პირველადი აუცილებლობების უზრუნველყოფა - განსაკუთრებით კრიზისულ პერიოდებში, გადარჩენისათვის აუცილებელ პირველად პროდუქტებზე - საკვებზე, წყალსა და სანიტარულ სისტემებზე, ენერგიასა და თავშესაფარზე წვდომის უზრუნველყოფა;

ბ.ბ) საარსებო აუცილებლობების და დასაქმების ხელშეწყობა - მოქალაქეთა წვდომის ხელშეწყობა საარსებო აუცილებლობების დაკმაყოფილებისა და დასაქმების შესაძლებლობებზე. გულისხმობს უნარებისა და ჩვევების განვითარებას, დასაქმების პოლიტიკას და ინოვაციათა დანერგვას;

ბ.გ) საზოგადოებრივი ჯანდაცვის მომსახურების უზრუნველყოფა - ფიზიკური და მენტალური ჯანმრთელობის დაცვის მიზნით, ეფექტიანი საზოგადოებრივი ჯანდაცვისა და სასწრაფო მომსახურების უზრუნველყოფა. შეეხება სამედიცინო პერსონალსა და გეგმებს, ისევე როგორც საავადმყოფოებსა და სასწრაფო დახმარების ერთეულებს;

გ) ეკონომიკა და საზოგადოება - სოციალური და ფინანსური სისტემები, რომლებიც საშუალებას იძლევა ურბანული მოსახლეობის მშვიდობიანი ცხოვრებისათვის და კოლექტიური ქმედებებისათვის;

გ.ა) ჩართულობასა და თანამშრომლობაზე დაფუძნებული საზოგადოებების ხელშეწყობა - კოლექტიური იდენტობისა და ურთიერთხელშეწყობის განცდის დანერგვა. გულისხმობს ადგილობრივი იდენტობის, სოციალური ქსელებისა და უსაფრთხო სივრცეების განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობის ლოკალური ინკლუზიური მახასიათებლების წახალისებას, კულტურული მრავალფეროვნების ხელშეწყობას, ტოლერანტულებისა და კულტურული მიმდებლობის გზით;

გ.ბ) სოციალური სამართლის, სტაბილურობისა და დაცულობის უზრუნველყოფა - ერთიანი და ინკლუზიური მიდგომების უზრუნველყოფა სასამართლო და საადმინისტრაციო სისტემებში, რომლებიც ხელს უწყობს სტაბილური, დაცული და სამართლიანი საზოგადოების ჩამოყალიბებას. გულისხმობს სამართლიან და გამჭვირვალე პოლიტიკასა და კრიმინალის შემცირებას - განსაკუთრებით კრიზისულ პერიოდებში, ისევე როგორც კოდექსებისა და რეგულაციების მკაცრ აღსრულებას;

გ.გ) ეკონომიკური კეთილდღეობის ხელშეწყობა - დაფინანსებისა და მძლავრი ეკონომიკის, როგორც მრავალმხრივი შემოსავალთა დინების, ბიზნეს ინვესტირებების მოზიდვის უნარისა და ვარიანტული გეგმების შედგენის უზრუნველყოფა. გულისხმობს კარგ მმართველობას, რეგიონალურ და გლობალურ ეკონომიკაში ინტეგრირებულობასა და ინვესტიციათა მოზიდვის მექანიზმებს;

დ) ინფრასტრუქტურა და გარემო - ხელქმნილი და ბუნებრივი სისტემები, რომლებიც წარმოშობენ პირველადი უზრუნველყოფის სისტემებს, იცავენ და აკავშირებენ ურბანულ ერთეულებსა და ღირებულებებს, ქმნიან საქონლის, მომსახურებისა და განათლების დინების სისტემებს.

დ.ა) საცხოვრებელი ზონების მავნე ზეგავლენისგან დაცვა - ქალაქის ზოგიერთ ნაწილში საწარმოო, სანიტარულ და საცხოვრებელ ტერიტორიებს შორის დამცავი ზონები ფაქტობრივად აღარ არსებობს. ზემოაღნიშნული პრობლემის აღმოფხვრის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია მოახდინოს დამაბინძურებელ ნივთიერებათა აკუმულირების ტერიტორიების (საწარმოო, სანიტარული და სხვა ტერიტორიები) აღწერა და მიუხედავად მათი უფლებრივი ზონირებისა განახორციელოს კონკრეტული სახის საქმიანობის აკრძალვა.

დ.ბ) დამცავი ბუნებრივი და ხელქმნილი სისტემების განვითარება-შექმნა - ხელქმნილი და ბუნებრივი სისტემების შენარჩუნება, რომლებიც ამცირებს ქალაქის ფიზიკურ დაუცველობას;

დ.გ) პირველადი აუცილებლობის სისტემების მუდმივი მოქმედების უზრუნველყოფა - ბუნებრივი და ხელქმნილი რესურსების აქტიური მენეჯმენტი და გაუმჯობესება. გულისხმობს საევაკუაციო გზებისა და ხიდების შექმნას, ისევე, როგორც ეკოსისტემების მენეჯმენტს რისკების მართვისათვის. ასევე მაგალითად, საგანგებო რეაგირების გეგმებსა და ვარიანტულ გეგმებს აეროპორტის მოქმედების კოორდინირებისათვის;

დ.დ) საიმედო საკომუნიკაციო და მობილობის სისტემების უზრუნველყოფა - ხალხის, ინფორმაციისა და საქონლის თავისუფალ დინებათა უზრუნველყოფა. გულისხმობს საინფორმაციო და საკავშირო ქსელებს, ისევე როგორც ფიზიკურ გადაადგილებას მულტიმოდალური სატრანსპორტო სისტემის საშუალებით;

თავი II

დარგობრივი მიმართულებები

მუხლი 7. საცხოვრებელი ტერიტორიები

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაში საცხოვრებელ ტერიტორიების განვითარება ორიენტირებულია:

ა) საცხოვრებელი ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი ტევადობის გაზრდისაკენ შიდასაქალაქო ტერიტორიული რეზერვების ათვისებისა და განაშენიანებული ტერიტორიების განახლება/გადაგეგმარების ხარჯზე, რაც ამავდროულად 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) შეუსაბამო ტერიტორიების ადაპტაციასა ან შეუსაბამობის აღმოფხვრისკენ;

დ) მუნიციპალური საცხოვრებელი ფონდის შექმნაზე და განვითარებაზე ექსტრემალური სიტუაციების, დროებითი შესახლების და სხვა დანიშნულებების მიზნით;

ე) სოციალურ-ტერიტორიული თვითორგანიზაციის ტრადიციული საცხოვრებელი სივრცის – უბნის ქალაქთმშენებლობით ერთეულად გამოყენებისაკენ;

ვ) ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი ფონდის ჩამოყალიბება-განვითარებისაკენ.

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

მუხლი 8. საზოგადოებრივ-საქმიანი ტერიტორიები

1. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი, რეგულირებადი, ან რაიონული მნიშვნელობის მაგისტრალებისა და ქუჩების

გასწვრივ. ის, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი დეტალური გეგმარების პროექტებითა და “უფლებრივი ზონირების” სავალდებულო რუკებით.

2. 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, სავაჭრო, 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, სავაჭრო, 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.

3. განაშენიანების სამივე ზონისათვის ტერიტორიულ-სტრუქტურული პარამეტრები, სივრცით-მოცულობითი და არქიტექტურული მახასიათებლები, შენობების კაპიტალური ფონდის და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა შესაძლოა იყოს განსხვავებული თუმცა მიმდებარე ტერიტორიის იდენტური.

მუხლი 9. სამრეწველო ტერიტორიები

1. 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;

მუხლი 10. სოციალურ-ეკონომიკური განვითარება

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის მკაფიო ზრდა რეალურად აღსაქმელ საპროგნოზო პერიოდში არ არის მოსალოდნელი. ამდენად მოსახლეობის რაოდენობის პროგნოზზე ორიენტირებულ ქალაქის სამშენებლო განვითარების გრძელვადიან დაგეგმვა მიჩნეულია არამიზანშეწონილად.

2. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა გამოავლენს საცხოვრებელი ტერიტორიის სამოსახლო რესურსის რეაბილიტაცია-განვითარების შესაძლებლობებს და შესაძლო რიგითობას.

3. ქალაქის სოციალურ-ეკონომიკური გამოწვევების გადაჭრის პროცესში გათვალისწინებულ უნდა იქნას პოლიცენტრული, თანაბარი განვითარებისა და შერეული ზონირების პრინციპები.

4. ინკლუზიურობა განისაზღვრება როგორც სავალდებულო გასათვალისწინებელი პირობა ქალაქის სოციალურ-ეკონომიკური რესურსების განვითარების პროცესში.

5. სამეურნეო და აგრარული ტერიტორიები განხილულ უნდა იქნას როგორც ქალაქის საზღვრებში არსებული სასოფლო დასახლებების არსებობისათვის აუცილებელი პირობა, კულტურული მრავალფეროვნებისა და ქალაქის ეკონომიკური თვითმყოფადობის რესურსი. ამდენად, მათი დაცვა-განვითარება ეფექტიანობის ზრდის მხრივ, არსებული ტერიტორიების ფარგლებში განიხილება საზოგადოებრივ ინტერესად და წარმოადგენს პრიორიტეტულ მიმართულებას.

6. მოსახლეობის თანაბარი წვდომისა და ერთიანი სოციალურ, საგანმანათლებლო, კულტურული, ჯანდაცვისა და სავაჭრო სისტემების განვითარებისათვის შესაძლებელია ქალაქის ერთიანი დარგობრივი სტრატეგიული გეგმები.

7. სასკოლო რესურსებით უზრუნველყოფის ნორმატიული მაჩვენებლების განსაზღვრა-დამტკიცებამდე თბილისის სასკოლო უზრუნველყოფისათვის საორიენტაციო მაჩვენებლად მიჩნეულია 15კვ.მ./მოსწავლე.

8. სასკოლო რესურსების განთავსება-განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ქალაქის პოლიცენტრული და თანაბარი წვდომის პრინციპებით განვითარებისაკენ და ხელი უნდა შეუწყოს სამოსახლო ნაკადების გადანაწილებას ქალაქის სრული მასშტაბით.

9. იმ არეალებში, სადაც შესაბამისი რესურსის განვითარება პრობლემურია არსებული ტერიტორიების ფარგლებში, სასკოლო და სკოლამდელი ობიექტების განთავსება გამოწვევის სახით დასაშვებია, ისეთ რეკრეაციულ ან ლანდშაფტურ ტერიტორიებზე, რომლებიც განთავსებულია ქალაქის ნაშენი ტერიტორიის მიჯრით და არ გააჩნია დამატებითი შეზღუდვითი გარემოებების განმსაზღვრელი პირობები. მოცემული ობიექტები არ უნდა განიხილებოდეს როგორც ნაშენი ტერიტორიის საზღვრის ცვლილების საფუძველი.

10. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით თბილისის მუნიციპალიტეტის მრეწველობის საწარმო-ეკონომიკური პოტენციალი, მისი რესტრუქტურისაციის გზები და ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორები, ქვეყნის რეგიონალიზაციის გათვალისწინებით და საწარმოო 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;

გ) მცირე, ადამიანის ჯანმრთელობისათვის არამავნე და უსაფრთხო წარმოებების განთავსება პრიორიტეტულია საცხოვრებელი რესურსების მახლობლად ან ზონის შიგნით.

მუხლი 11. ლანდშაფტისა და ბუნებრივი გარემოს დაცვა და განვითარება

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიზანს წარმოადგენს ბუნებრივი გარემოს დაცვისა და მდგრადობის უზრუნველყოფა, ანთროპოგენული გავლენის ეკოლოგიურად დასაშვებ დონემდე შემცირება, სარეკრეაციო-გამაჯანსაღებელი, სპორტული

აქტივობებისა და სოციალური ინტერაქციისთვის საჭირო მწვანე სივრცეების შენარჩუნება და განვითარება.

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

3. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით:

ა) გარემოს დაცვა და ბუნებრივი რესურსების გამოყენება უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ მაქსიმალურად იქნას შენარჩუნებული არსებული რესურსების პოტენციალი მომავალი თაობებისათვის;

ბ) ქალაქის მდგრადი განვითარების მიზნით უზრუნველყოფილი უნდა იქნას გარემოზე მოსალოდნელი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე ბუნებრივი ლანდშაფტების მკაცრი დაცვა, ხოლო განაშენიანებულ ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტის გამოყენებული უნდა იქნას ეფექტურად და ოპტიმალურად;

გ) თბილისის სარეკრეაციო სისტემა ეფუძნება ბუნებრივი გარემოს ელემენტებს: განაშენიანებული ტერიტორიების გარეთ არსებულ, ბუნებრივ ლანდშაფტს და მტკვრისა და მცირე მდინარეების სანაპიროების გასწვრივ არსებულ და დაგეგმილ ღია სივრცეებს, რომლებიც ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილში ერთიან სარეკრეაციო ქსელს შექმნიან;

დ) ქალაქის ტერიტორიაზე, ერთ სულ მოსახლეზე სარეკრეაციო სივრცეების სიმწირისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების არათანაბარი დაფარულობის გამო, ყველა უბნისთვის, პრიორიტეტულ მიმართულებას ახალი, საერთო სარგებლობის მწვანე სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა წარმოადგენს;

ე) სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მჭიდროდ განაშენიანებულ ტერიტორიებს შორის, ან უშუალოდ მათ მიმდებარედ, ისეთ ადგილებში, სადაც ლანდშაფტური თავისებურებები ქვეითათათვის მიწვდომადობას მნიშვნელოვნად არ ზღუდავს. ამ მხრივ, პრიორიტეტულია, თბილისის ურბანულ ნაწილში არსებული მდინარეთა ხეობები და ხეები, განსაკუთრებით, მდინარე მტკვრის ჭალები და მიმდებარე ბუნებრივი გარემო;

ვ) ქალაქის ურბანულ ნაწილში არსებული მწვანე სივრცეები, მიუხედავად მათი საკუთრების ფორმისა თუ არსებული ზონის სახეობისა, პირველ რიგში, მოაზრებულია როგორც მწვანე სარეკრეაციო სივრცეების განვითარების ტერიტორიები;

ზ) საერთო სარგებლობის გამწვანებული ტერიტორიებისა და ღია სივრცეების ფართობის ზრდა, უბნების მიხედვით, ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილში, ორიენტირებულია ერთ სულ მოსახლეზე გამწვანებული მასის არანაკლებ 10 მ² უზრუნველყოფისაკენ;

თ) ქალაქის ეკოსისტემის მდგრადობა ეყრდნობა გამწვანებული სივრცეების და ხეების შემკრები მტკვრის ბუნებრივ-ლანდშაფტური კარკასის - ქალაქის ტერიტორიის ბუნებადამცავი და რეკრეაციული, ფუნქციური ქვესისტემის შენარჩუნებას, განვითარებას, გაჯანსაღებას, ვიზუალურ გახსნას, აქცენტების გაძლიერებას და მის ინტეგრირებას საქალაქო ცხოვრებაში;

ი) პრიორიტეტულია მტკვრის სანაპიროს გასწვრივ, ერთიანი საფეხმავლო ქსელის ჩამოყალიბება, საველოსიპედო-საფეხმავლო ხიდეებითა და უწყვეტი ბილიკებით, ქალაქის მთელ სიგრძეზე;

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

ლ) მნიშვნელოვანია რეკრეაციული არეალების დადგენა მცხეთა-თბილისსა და რუსთავი-თბილისს შორის, ერთგვარი მწვანე სარტყელის მონაკვეთის შექმნის გზით, რაც შესაბამისად ასახულია ზონირების რუკაზე;

მ) პრიორიტეტულია ობილიის საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სააგარაკო დასახლებათა გარშემო არსებული რეკრეაციული და ლანდშაფტური ტერიტორიების დაცვა და მათი შემდგომი განვითარება;

ნ) გარემომცველ რეკრეაციულ ტერიტორიებზე სააგარაკო და საბაღე ნაკვეთებისათვის ასალი ტერიტორიების გამოყოფა ორიენტირებულია მხოლოდ მათი განაშენიანების სისტემური ორგანიზების ფარგლებში;

ო) ფუნქციაშეცვლილი საწარმოო და ბრაუნფილდების ტერიტორიების რეკულტივაცია და სანაცია განხორციელდება მხოლოდ სპეციალური პროგრამების მეშვეობით, მისი შემდგომი უფრო ღირებული ფუნქციისათვის გამოყენების მიზნით;

პ) სამშენებლო და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მართვის მიზნით შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განვითარება;

ჟ) პრიორიტეტულია საზოგადოებრივ და საცხოვრებელ ტერიტორიებზე, რეკრეაციულ ზონებში აკუსტიკური ხმაურის დასაშვებ ნორმებში მოქცევა, ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების, გამწვანების, განაშენიანების თანამედროვე მეთოდების, მოძრაობის ორგანიზაციის, სპეციალური საინჟინრო ნაგებობების, ძირითადი მაგისტრალებისა და რკინიგზის გასწვრივ ხმაურდამცავი ფარების მოწყობის საშუალებით;

რ) პრიორიტეტულია საცხოვრებელ ტერიტორიებზე უსაფრთხო გარემოს შექმნა ეკოლოგიურად მავნე და ტექნოლოგიურად მოძველებული საწარმოების პროფილის შეცვლის, მოდერნიზაციის და ლიკვიდაციის და საწარმოსა და საცხოვრებელ ტერიტორიებს შორის მწვანე ბუფერული ზონის მოწყობის ხარჯზე.

მუხლი 12. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობა

1. თბილისის მუნიციპალიტეტის ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოსა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა წარმოადგენს მუდმივ და აუცილებელ პირობას ნებისმიერი ქალაქმშენებლობითი და სხვა სახის ჩარევის დაგეგმვისთვის.

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-რეაბილიტაცია მის პრიორიტეტულ ამოცანას წარმოადგენს. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნებასა და რეაბილიტაციაში, იგულისხმება არა მხოლოდ ცალკეული კომპონენტების, არამედ მათი 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 ერთიანი ისტორიული ხასიათი, ან ისტორიული ლანდშაფტის, გეგმარებისა და განაშენიანების ტიპური ნიშნები, დაკარგული ან დარღვეული ისტორიული იერსახის აღდგენას.

3. მოცემული მიზნების განსახორციელებლად მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ერთის მხრივ ეყრდნობა ზოგად და ინდივიდუალურ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებს.

4. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დარგობრივი დოკუმენტებით შემოთავაზებული კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზოგადი და ინდივიდუალური ზონების ცვლილების განხილვამდე ხსენებული ცვლილებები ატარებს საორიენტაციო ხასიათს.

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების მიმდებარედ და განსაკუთრებით კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის რეგულირების ზონის ფარგლებში არსებული რეკრეაციული სივრცეების შენარჩუნება-განვითარება და ახალი რეკრეაციული რესურსების გამონახვა განისაზღვრება პრიორიტეტულად მოცემულ ტერიტორიებზე ყველა სხვა განვითარებასთან მიმართებაში.

6. კულტურული მემკვიდრეობისა და მისი ობიექტების ჩართულობა და მიმართება საქალაქო სივრცისადმი, განიხილება, როგორც ისტორიული ურბანული ლანდშაფტის განუყოფელი ელემენტი, აღქმის წერტილებისა და ხედვითი დერეფნების, სილუეტისა და პანორამების დაცვა წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის განუყოფელ ნაწილს. ამდენად ისტორიულ-კულტურული და ტურისტული მიზიდულობის სივრცეების/ობიექტების მახლობლად მშენებლობის შემთხვევაში, საპროექტო დოკუმენტაციის ფარგლებში, გარდა კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტებისა, დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნას, მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში მოყვანილი ან სხვა საერთაშორისოდ აღიარებული მეთოდოლოგიის საფუძველზე დამუშავებული, მოცემული სივრცეებისა და ობიექტებისადმი ხედვითი და აღქმითი კორიდორების დაცვის პირობები.

მუხლი 13. სატრანსპორტო კომუნიკაციები

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სატრანსპორტო ნაწილის მიზანია უზრუნველყოს ეფექტიანად გადაანაწილოს ქალაქის სატრანსპორტო ნაკადები და უზრუნველყოს მიწვდომადობა ქალაქის ყველა ნაწილისათვის.

2. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და მისი სატრანსპორტო გადაწყვეტები ქალაქის განვითარებისათვის ითვალისწინებს შემდეგ პრინციპებს:

ა) ხელმისაწვდომობა: ურბანულ არეალში სათანადო საგზაო კავშირების უზრუნველყოფა;

ბ) კავშირი: საგზაო ქსელის გამანაწილებელი ფუნქციის უზრუნველყოფა მის სივრცით ღერძებს შორის;

გ) მოქნილობა: ქალაქის მომავალი მდგრადი განვითარების პირობებში ისეთი იერარქიული საქალაქო საგზაო ქსელის შემუშავება, რომელიც ადაპტირებადია სხვა და სხვა ჩარჩო პირობებთან;

დ) შორი გადაადგილების საჭიროების შემცირება;

ე) ქალაქი მობილობის სტრუქტურაში ინდივიდუალური მანქანის წილის შემცირება;

ვ) გადაადგილების ალტერნატიული საშუალებების განვითარების პრიორიტიზირება;

ზ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტის იერარქიული სისტემის შექმნა.

3. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით სატრანსპორტო სისტემის განვითარებისათვის განსაზღვრული პრიორიტეტებია:

ა) ქსელში არსებული საქვეითოკავშირების გამართვა-ოპტიმიზაცია უსაფრთხოებისა და ინკლუზიურობის პრინციპების დაცვით;

ბ) ქალაქის ტერიტორიებისათვის მოსახერხებელი და უსაფრთხო საფეხმავლო კავშირების მოწყობა.

გ) საქალაქო მგზავრობათა უზრუნველყოფა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მეშვეობით კომფორტულად და წინასწარ განსაზღვრებად დროში;

დ) „დაბალი საგზაო მოძრაობის მქონე არეალების“ შექმნა;

4. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე წარმოდგენილი სატრანსპორტო ქსელის ელემენტები გეგმარებით მიზნების განსახორციელებლად დაყოფილია სამ იერარქიულ დონედ:

ა) პირველადი - მაღალი გამტარობისა და ჩქარი ბმების შემცველი ქალაქის ძირითადი სატრანსპორტო ქსელი. უზრუნველყოფს გრძელ მანძილზე გადაადგილებას ქალაქის მოშორებით განთავსებულ ერთეულებსა და სტრუქტურულ ელემენტებს შორის. ასევე მოიცავს სატრანსპორტო სისტემის საქალაქთაშორისო ელემენტებს;

ბ) მეორადი - უზრუნველყოფს პირველადი ქსელის სტრუქტურების კავშირს სატრანსპორტო ქსელის ლოკალურ ობიექტებთან და მიმართავს სატრანსპორტო ნაკადებს შიდასაუბნო და უბანთაშორის დონეზე;

გ) მესამეული - დაბალი გამტარობის ქუჩათა ქსელი. უზრუნველყოფს შიდაკვარტალურ და სამეზობლო კავშირებს. მათი განვითარება მაქსიმალურად ორიენტირებული უნდა იყოს ფექმავალთა ინტერესებისა და კომფორტული გადაადგილების უზრუნველყოფაზე.

5. სატრანსპორტო ქსელის პირველადი იერარქიული დონესთან დაკავშირებული მესამეული ან უფრო წვრილი (სასერვიტუტო) სატრანსპორტო ელემენტების მოწყობისას, სატრანსპორტო კვანძები უნდა განხორციელდეს პირველადი ქსელის გამტარუნარიანობისა და საოპერაციო პირობების გათვალისწინებით და მათი გაუარესების თავიდან არიდებისათვის აუცილებელი ყველა შესაძლო ნორმის უზრუნველყოფით.

6. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა სარკინიგზო ტრანსპორტს განიხილავს, როგორც სატრანსპორტო ქსელის საქალაქთაშორისო ქსელის ძირითად ელემენტს. ასევე ითვალისწინებს მის მობილობით შესაძლებლობებს შიდასაქალაქო დონეზე.

7. გამჭოლი სამგზავრო რკინიგზის პოტენციალის შეფასება საფუძვლად უნდა დაედოს ცენტრალური მულტიფუნქციური არეალის ფარგლებში სატრანსპორტო გადაწყვეტილების შემუშავებას. აღნიშნული უნდა ეყრდნობოდეს შემდეგ პრინციპებს:

ა) მიმდინარე, მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სატრანსპორტო საჭიროებებისა და აუცილებლობის გათვალისწინება;

ბ) ქალაქის ოპტიმალური და ეფექტიანი წვდომა ქვეყნისა და აგლომერაციისათვის, მდგრადი სატრანსპორტო საშუალებების გამოყენებით;

გ) სარკინიგზო ტრანსპორტის მაქსიმალური ინტეგრირებულობა ქალაქის საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისტემებში.

8. სატვირთო სარკინიგზო ხაზის განვითარება, მასთან დაკავშირებული საფრთხეების, საშიშროებებისა და შესაძლო დისკომფორტის გათვალისწინებით, მაქსიმალურად არიდებული უნდა იქნას ქალაქის მჭიდრო განაშენიანების მქონე და საცხოვრებელი ელემენტებისაგან და უნდა განხორციელდეს გარშემოსავლელი გზების მეშვეობით.

9. შიდასაქალაქო მობილობაში ჩართული ელემენტების მნიშვნელობა განხილულ უნდა იქნას შემდეგი იერარქიული სისტემით:

- ა) საფეხმავლო მობილობა და არამოტორიზირებული ტრანსპორტი;
- ბ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;
- გ) კერძო საავტომობილო ტრანსპორტი.

10. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით ქვეითთა მობილობა განიხილება პრიორიტეტულ მიმართულებად სატრანსპორტო განვითარებისათვის და წარმოჩენილია შემდეგი განვითარებითი ასპექტები:

ა) ქსელში არსებული საქვეითო კავშირების გამართვა-ოპტიმიზაცია უსაფრთხოებისა და ინკლუზიურობის პრინციპების დაცვით;

ბ) ქალაქის ყველა ტერიტორიებისათვის მოსახერხებელი და უსაფრთხო საფეხმავლო კავშირების მოწყობის აუცილებლობა;

გ) „დაბალი საგზაო მოძრაობის მქონე არეალების“ შექმნა.

11. არამოტორიზირებული ტრანსპორტის განვითარებისათვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად გასათვალისწინებელი პირობებია:

ა) უსაფრთხო წვდომადობა ქალაქის ძირითად არეალებზე;

ბ) ერთიანი სტრუქტურის შექმნა ქალაქის ყველა ნაწილისათვის;

გ) მოტორიზირებული ტრანსპორტიდან არამოტორიზირებულ ტრანსპორტზე სამონაცვლო სადგომების უზრუნველყოფა;

დ) საქვეითო მოძრაობის არეალების უსაფრთხოებისა და პრიორიტეტულობის უპირობობა.

12. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განვითარებისათვის დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმა ითვალისწინებს შემდეგ პირობებს:

ა) საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ერთიანი სისტემის ჩამოყალიბებას მე-5 მუხლში მოყვანილი იერარქიული სტრუქტურის გათვალისწინებით;

ბ) მულტიმოდალური სტრუქტურის განვითარებას, რომელიც გულისხმობს სხვადასხვა სატრანსპორტო საშუალებათა მგზავრთა ეფექტიან, უსაფრთხო და მოხერხებულ მონაცვლეობას;

გ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისტემათა განვითარებაში ინტეგრირებულობის პრინციპის დაცვას;

დ) მეტროს ქსელის განვითარებისათვის ალტერნატივების მოძებნას და მისი შემავსებელი დამატებითი, მაღალი გამტარობის მქონე მიწისზედა სატრანსპორტო სისტემი სმოწყობას (ტრამვაი, BRT/LRT);

ე) M2 კატეგორიის მარშრუტების ზეგავლენის შეზღუდვას, განსაკუთრებით, ცენტრალურ გზებზე.

13. კერძო ტრანსპორტის სისტემების განვითარება უნდა ეყრდნობოდეს შემდეგ მიდგომებს:

ა) ქალაქის ტრანზიტული ნაკადების მაქსიმალური არიდება, ძირითად ტურისტულ, საფეხმავლო და სარეკრეაციო არეალებსა და მათ უშუალო მომიჯნავე ტერიტორიებს;

ბ) ნაკადების ოპტიმიზაციის განხორციელება ადმინისტრაციული და საოპერაციო მექანიზმების გამოყენებით, სატრანსპორტო ქსელში მინიმალური მოცულობის ახალი და დამატებითი ინფრასტრუქტურული ელემენტების გათვალისწინებით;

გ) ქალაქის სხვადასხვა მნიშვნელობის ნაწილებში პარკირებისათვის განფასებითი ზონირების გამოყენება, როგორც სატრანსპორტო, ასევე ტურისტული, კულტურული, გარემოსდაცვითი და სხვა სტრატეგიული მოსაზრებებით გათვალისწინებული შეზღუდვების ეფექტიანი იმპლემენტაციისათვის.

14. ქალაქის შემდგომი სატრანსპორტო განვითარება უნდა წარიმართოს შესაბამისი მეთოდით შემუშავებული მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმით და თანამედროვე ელექტრონული გათვლით-საანგარიშო ხელსაწყოების გამოყენებით.

მუხლი 14. 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.

2. წყალმომარაგებისა და ელექტრომომარაგების სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემების მმართველ 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.

3. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განვითარება დარგების მიხედვით გათვალისწინებულია შემდეგი მიმართულებებით: ქალაქის წყალმომარაგების, სამეურნეო-ფეკალური სისტემის, სანიაღვრე სისტემის, სადრენაჟო ღონისძიებების, ელმომარაგების, კავშირგაბმულობის, გაზიფიკაციისა და ნარჩენების მართვის კუთხით.

4. საინჟინრო ქსელების განვითარებისას პრიორიტეტულად მიიჩნევა ქალაქის ნაშენი ტერიტორიებისა და მის გარეთ არსებული საკურორტო, სასოფლო და სხვა არსებული დასახლებული პუნქტების საზღვრებს შიგნით ტერიტორიების რესურსული უზრუნველყოფა შესაბამისი ფუნქციური და ზოგად უფლებრივი ზონებით გათვალისწინებული მაქსიმალური მაჩვენებლების მიმართ.

5. ქალაქის ლანდშაფტური და ბუნებრივი მრავალფეროვნების რესურსების დაცვა, ისევე, როგორც მოსახლეობის ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების პირობების გათვალისწინება წარმოადგენს გადაუღებავ ბარიერს ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისათვის.

6. ქალაქის წყლისა და სასმელი წყლის რესურსები წარმოადგენს მისი არსებობისათვის აუცილებელ პირობას და მათი კანონის შესაბამისი დაცვა ან დაცვითი პირობების აღდგენა განისაზღვრება გარდაუვალ აუცილებლობად ქალაქის მომარაგებითი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის დაგეგმვისას.

7. არქიტექტურული ობიექტის საინჟინრო ინფრასტრუქტურის უზრუნველყოფისათვის დადასტურებულად შეზღუდული ან საექვო მდგომარეობა შესაძლებელია წარმოადგენდეს მოცემულ ობიექტზე მშენებლობის ნებართვაზე უარის თქმის წინაპირობას, პროექტის ავტორის მხრიდან ასეთი უზრუნველყოფის კანონისა და მოცემული მუხლის შესაბამისი მოთხოვნების გათვალისწინებით დამუშავებული გეგმისა და შესაბამისი სახარჯთაღრიცხვო გაწერის წარმოდგენამდე.

8. რესურსების მაქსიმალურად ეფექტიანი ათვისებისათვის ქალაქის ტერიტორიაზე განვითარება-მშენებლობის პროცესში ხელი უნდა შეეწყოს ყველა იმ აქტივობას, რომელიც გულისხმობს რესურსებდამზოგავი ტექნოლოგიების დანერგვას ან/და არსებულ ან გეგმარებითი ქსელებიდან დანაკარგების აღმოფხვრას.

9. საშუალო და მსხვილი საწარმო ობიექტებისათვის სავალდებულოდ განისაზღვროს ენერგოეფექტიანი ტექნოლოგიების გამოყენება.

10. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელებთან და მის ობიექტებთან არსებული სანიტარული დაცვის არეალები წარმოადგენს სამშენებლო განვითარების მკაცრი შეზღუდვის არეალს, რომელშიც სამუშაოთა წარმოება დაუშვებელია შესაბამისი შეზღუდვების გაუთვალისწინებლობით ან შესაბამისი ოპერატორის თანხმობის გარეშე.

11. ქალაქის ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში არსებობს არეალები, სადაც გამჭოლად გადის მაგისტრალური საინჟინრო კომუნიკაციები, რომლებიც განთავსებულია

ქალაქგეგმარებითად არარაციონალურად და „აუქმებს“ დიდი ფართობის საქალაქო ტერიტორიებს. ხშირ შემთხვევაში შესაძლებელია მათთვის, ყველა ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით, ერთიანი არეალის გამოყოფა და ოპტიმიზირება ქალაქის ტერიტორიის რაციონალურად გამოყენებისთვის.

12. ქალაქის საზღვრებში და განსაკუთრებით მისი ნაშენი, სამოსახლო ტერიტორიების ფარგლებში დაუშვებელია მაღალი ძაბვის ანძებისა და საჰაერო ხაზების არსებობა. ისინი, კანონმდებლობისა და ნორმების მოთხოვნათა თანახმად, უნდა ჩატანილ იქნას მიწის ქვეშ.

მუხლი 15. ქალაქის წყალმომარაგება

1. წყალმომარაგების სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემის მმართველ კომპანიასა და სხვა მსგავსი აუცილებლობების მქონე სისტემების მმართველ კომპანიებს შორის ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.

2. მინიმუმამდე უნდა იქნას დაყვანილი მაგისტრალურ, გამანაწილებელ და შიდა ქსელებზე არსებული გაჟონვები.

3. პრიორიტეტულად უნდა განისაზღვროს ყველა ის გადაწყვეტა, რომელიც სისტემის გამტარობისა და სხვა ფუნქციური მაჩვენებლების ზრდას გულისხმობს არსებული დეგრადირებული, ან დაზიანებული ქსელის განახლებით, ყველა იმ გადაწყვეტასთან მიმართებაში, რომლებიც ახალი, პარალელური და თანაბარმნიშვნელოვანი ქსელების მოწყობას ისახავს მიზნად.

4. წყალმომარაგების სისტემების გასხვისების არეალებისა და სხვა მათთან დაკავშირებული შეზღუდვების გათვალისწინება სავალდებულოა ყველა გეგმარებითი დოკუმენტებით უკვე გათვალისწინებული თუ დასაგეგმი მშენებლობისათვის. ასეთი არეალების დარღვევით გამოწვეული საფრთხეების აღმოფხვრა პრიორიტეტულად უნდა განისაზღვროს მსგავსი გადაცდენის მქონე ობიექტებისათვის.

5. ობიექტის განვითარება, რომელსაც გააჩნია კონფლიქტი არსებულ წყალმომარაგების სისტემებით განპირობებულ შეზღუდვებთან, არ შეიძლება გულისხმობდეს მოცემული გადაცდენის პირობების გაუარესებას.

6. თბილისის ზღვა წარმოადგენს დედაქალაქის წყალმომარაგების სისტემის განუყოფელ ნაწილს და სტრატეგიული მნიშვნელობის ელემენტს. ამდენად, ყველა განვითარება, რომელიც ხდება უშუალოდ ზღვის მიმდებარედ ან გულისხმობს შესაძლო გავლენას წყლის ხარისხზე ან წყალმომარაგების საოპერაციო მაჩვენებლებზე, უნდა შეთანხმდეს თბილისის ზღვის დაცვითი პირობების პრიორიტეტულობის გათვალისწინებით. წყლის რესურსების ირაციონალური გადახარჯვების თავიდან არიდების მიზნით მნიშვნელოვანია ტექნიკური და სასმელი წყლების სისტემების ერთმანეთისაგან განცალკევება.

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

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

9. წნევის მარეგულირებელი სისტემების გამართული მუშაობისა და სისტემებზე არსებული ავარიული შემთხვევების რაოდენობის შემცირებისათვის მნიშვნელოვანია აღმოიფხვრას წყლის ამღებ და გამანაწილებელ სისტემებზე უსისტემო დაერთებები.

10. ქალაქისა და მისი ცალკეული უბნების ალტერნატიული მომარაგების საშუალების არსებობა წარმოადგენს სტრატეგიული მნიშვნელობის საკითხს, ამდენად ხელი უნდა შეეწყოს ყველა იმ პროექტს რომელიც მსგავსი ტიპის განვითარებას გულისხმობს.

11. ქალაქის მთიანი დასახლებების წყალმომარაგების საკითხი განსაკუთრებულად პრობლემურ საკითხად ისახება, ამდენად მოცემულ ტერიტორიებზე რესურსებდამზოგავი სისტემების წახალისება და დანახარჯების შემცირების ხელშეწყობი სხვა აქტივობები პირობითულ ხასიათს ატარებს.

12. ქალაქის ცენტრალურ და შუალედურ სტრუქტურულ ზონებში, იმ შემთხვევაში როდესაც ახალი სამშენებლო ობიექტის განთავსება იწვევს სხვა ობიექტების წყალმომარაგების პირობების გაუარესებას, ობიექტზე ნებართვის გაცემის პროცესში შეფასებული და გათვალისწინებული უნდა იქნას შესაბამისი მაკომპენსირებელი მექანიზმები.

მუხლი 16. სამეურნეო-ფეკალური საკანალიზაცია

1. სამეურნეო-ფეკალური საკანალიზაციო სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემის მმართველ კომპანიასა და სხვა მსგავსი აუცილებლობების მქონე სისტემების მმართველ კომპანიებს შორის ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.

2. თბილისის ტერიტორიაზე გეგმარებითი სამუშაოების წარმოებისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს ობიექტის სამეურნეო-ფეკალური საკანალიზაციო სისტემებით უზრუნველყოფის საკითხს.

3. ქალაქის ცენტრალურ და შუალედურ სტრუქტურულ ზონებში საკანალიზაციო უზრუნველყოფის შეუძლებლობა ან უზრუნველყოფი ქსელის ავარიული მდგომარეობა შესაძლოა განისაზღვროს მიზეზად სამშენებლო განვითარების დროებითი შეჩერებისათვის ან აკრძალვისათვის.

4. თბილისის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, როგორც ინდივიდუალური ასევე საწარმო ობიექტების მიერ საკანალიზაციო ქსელების თავის არიდებით საკანალიზაციო წყლების გაშვება უნდა აკრძალვას და აღიკვეთოს.

5. თბილისის მცირე მდინარეებისა და ხეობების საკანალიზაციო მიზნებით გამოყენება დაუშვებელია.

6. ქსელების დაგეგმარება-განახლებისა და სარემონტო სამუშაოების პარალელურად, მნიშვნელოვანია განახლდეს და დაკორექტირდეს სისტემასთან დაკავშირებული კარტოგრაფიული მონაცემები, ამ ეტაპზე არსებული მონაცემებით ურთულესია ქსელის მაქსიმალურად ეფექტიანი ოპერირების უზრუნველყოფა.

7. გამწმენდი ნაგებობების მოწყობა და მათი მოდერნიზაცია წარმოადგენს ქალაქის განვითარების მუდმივ თანმხლებ პროცესს და განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს ქალაქის განვითარებითი მიმართულებების დაგეგმვის ან მათი ცვლილების პროცესში.

8. სამეურნეო-ფეკალური საკანალიზაციო სისტემების დაერთება ან რაიმე სხვა ფორმით გაერთიანება ქალაქის სანიაღვრე წყალარინების სისტემასთან დაუშვებელია.

მუხლი 17. სანიაღვრე წყალარინება

1. სანიაღვრე წყალარინების სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემის მმართველ კომპანიასა და სხვა მსგავსი აუცილებლობების მქონე სისტემების მმართველ კომპანიებს შორის ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.

2. სანიაღვრე სისტემების განვითარება უნდა განიხილებოდეს როგორც საგზაო მშენებლობის განუყოფელი ნაწილი.

3. სანიაღვრე სისტემების მოცულობითი მაჩვენებლების შეფასება სავალდებულოდ უნდა განისაზღვროს ყველა იმ პროექტისათვის, რომელიც გულისხმობს საფარისა ან მიწის ზედაპირის ჩანაცვლებას ასფალტით ან სხვა წყლის დაბალი აბსორბციის უნარის მქონე ზედაპირით.

4. თბილისისათვის, როგორც რთული რელიეფის ქალაქისათვის სანიაღვრე სისტემის განვითარება წარმოადგენს სტრატეგიული უსაფრთხოების საკითხს.

5. გადამოწმდეს არსებული გაერთიანებული სისტემების პარამეტრები, განსაკუთრებით ქალაქის ცენტრში ჩამომავალი კოლექტორების პარამეტრები, რის შემდეგაც აუცილებელია მოხდეს მათი რეაბილიტაცია მათგან განაჟონების აღკვეთისა და საცხოვრებელი სახლების სარდაფების დატბორვისაგან დაცვის მიზნით,

6. გადაიხედოს ხევების კანალიზირების მიდგომა, განვითარებისათვის დაიგეგმოს მათი ღია სახით შენარჩუნების ან გახსნის შესაბამისი გადაწყვეტები.

მუხლი 18. ელ.მომარაგება

1. ელმომარაგების სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემის მმართველ კომპანიასა და სხვა მსგავსი აუცილებლობების მქონე სისტემების მმართველ კომპანიებს შორის ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.

2. ქალაქის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანია ელ.მომარაგების სისტემის განვითარებაში შეყვანილი პრიორიტეტთა გათვალისწინება:

ა) არსებული ამორტიზებული და ავარიული ქსელების განახლება-ჩანაცვლება;

ბ) საცხოვრებელ ტერიტორიებზე 110-კვანთი ხაზების დაკაბელება, ტერიტორიული რესურსების გამოთავისუფლების მიზნით;

ბ) ქსელთა მართვის სისტემების ავტომატიზაცია-მოდერნიზაცია;

დ) ენერგოდამზოგავი და მცირე-ენერგოწყაროების სისტემების, ასევე განახლებადი ენერგორესურსების გამოყენების წახალისება;

ე) ელ.მომარაგების ალტერნატიული ქსელებისა და სისტემების დანერგვა.

3. ქალაქის ტერიტორიაზე ისტორიული და კულტურული ობიექტების მახლობლად საკაერო ქსელის მოწყობისას, ან მათზე სარემონტო სამუშაოების წარმოებისას, მნიშვნელოვანია გათვალისწინებული და მინიმუმამდე დაყვანილი იქნას მოცემული ქსელების ესთეტიური გავლენა ასეთი ობიექტებისა ან მათი დეტალების აღქმაზე.

მუხლი 19. კავშირგაბმულობა

1. კავშირგაბმულობის სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემის მმართველ კომპანიასა და სხვა მსგავსი აუცილებლობების მქონე სისტემების მმართველ კომპანიებს შორის ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.

2. საჭიროა დაინერგოს ავტომატური ელექტრონული სისტემები. სატელეფონო სადგურები უნდა აღიჭურვოს ციფრული სისტემების მოწყობილობით, მხოლოდ ციფრული სისტემების დანერგვით შეიძლება მიღწეული იქნას ხარისხობრივი ახალი კავშირები და სააბონენტო მომსახურების სრულყოფილი სერვისი.

3. სადგურთაშორისო და კვანძთაშორისო კავშირების თანამედროვე ტექნოლოგიებში, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს შემჭიდროებული ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელები.

4. მობილური კავშირის საშუალებათა განვითარებასთან ერთად, საზოგადოებაში კავშირგაბმულობის ტრადიციული მექანიზმებისა და სისტემებისადმი ინტერესის

შემცირება არ უნდა განისაზღვროს ქალაქის განვითარებაში უკანასკნელის იგნორირების მიზეზად. კავშირგაბმულობის ქსელების არსებობა წარმოადგენს ქალაქის სტრატეგიული უსაფრთხოების საკითხს და მათი გეგმარება-განვითარება უნდა მოხდეს სავალდებულო ფორმით, მიუხედავად მიმდინარე საბაზრო მოთხოვნისა მსგავსი ტიპის სერვისზე.

მუხლი 20. ინტერნეტი

1. ქალაქის განვითარება უნდა ითვალისწინებდეს ქალაქის მოსახლეობის თანაბარი წვდომის შესაძლებლობას ინტერნეტზე.
2. ინტერნეტი თანამედროვე სივრცეში, განხილულ უნდა იქნას, როგორც ქალაქის სხვა საინჟინრო კომუნალური ქსელების ტოლი მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურა, რომელიც აუცილებელია ქალაქში ცხოვრების ხარისხის ამაღლებისათვის.
3. ინტერნეტით უზრუნველყოფა, განხილულ უნდა იქნას, როგორც საჯარო უსაფრთხოების განუყოფელი ნაწილი.
4. უნდა წახალისდეს და ხელი შეეწყოს იმ წამოწყებებსა და პროექტებს, რომლებიც ითვალისწინებს საჯარო სივრცეების ინტერნეტ წვდომის უზრუნველყოფას.
5. საჯარო სივრცეში განთავსებულ საშუალო და მსხვილ ობიექტებს, ან ობიექტთა განთავსების მსურველებს, საკომპენსაციო მექანიზმების ფარგლებში შესაძლოა განესაზღვროთ მოცემული საჯარო სივრცის მუდმივი უფასო ინტერნეტ წვდომის უზრუნველყოფა.
6. სოციალური ინფრასტრუქტურის ერთეულების მოწყობისათვის (ჯანდაცვის ობიექტები, განათლების ობიექტები და სხვა) მათი ტერიტორიის ინტერნეტ უზრუნველყოფა განისაზღვრება სავალდებულო გარემოებად.

მუხლი 21. გაზიფიკაცია

1. გაზმომარაგების სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემის მმართველ კომპანიასა და სხვა მსგავსი აუცილებლობების მქონე სისტემების მმართველ კომპანიებს შორის ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.
2. გაზის მომარაგება უნდა გადავიდეს ერთსაფეხურიან სისტემაზე, ქალაქის ცენტრალურ ქუჩებში ძველი მილსადენების რენოვაციის ხარჯზე და განხორციელდეს დაბალი წნევიდან საშუალო წნევაზე გადასვლა.
3. სტრატეგიული მნიშვნელობის პრიორიტეტია დედაქალაქის ბუნებრივი გაზის სარეზერვო მარაგის შექმნა.
4. კოეფიციენტის გადამეტების ან მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული სხვა ძირითადი მაჩვენებლების გადამეტების შემთხვევაში საკომპენსაციო მექანიზმების განსაზღვრისას, მნიშვნელოვანია ტერიტორიის გაზმომარაგებითი აუცილებლობების გათვალისწინება.
5. გაზის მოხმარების რაციონალური სისტემებისა და მიდგომების დანერგვა-წახალისება პრიორიტეტულად უნდა განისაზღვროს ქალაქის განვითარების პროცესში.
6. მნიშვნელოვანია საწარმო-სამრეწველო ობიექტებისათვის მოხმარებითი ლიმიტის დაწესება.

თავი III

შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები

მუხლი 22. ქ. თბილისის ტერიტორიაზე მოქმედი შეზღუდვითი ზონების, ფენების და კონტურების მიზანი და მისი განხორციელების პრინციპები

1. ქ. თბილისის მიწათსარგებლობით გენერალურ გეგმაზე დატანილი შეზღუდვითი ზონების, ფენებისა და კონტურების მიზანია ასახოს ქალაქის ტერიტორიაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებითა და საუკეთესო საერთაშორისო სამშენებლო პრაქტიკით დადგენილი სამშენებლო შეზღუდვები, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილი ან დასაგეგმი განვითარებებით ქალაქის გარემოსდაცვითი, ლანდშაფტური, კულტურული და ტექნიკური ღირებულებების ხელყოფა ან ისეთი პარალელური განვითარების გაჩენა, რომლებიც წინააღმდეგობრივია ერთიანი ტერიტორიის ფარგლებში.

2. შეზღუდვითი ზონების გათვალისწინება სავალდებულოა ყველა იმ განვითარებისათვის, რომელიც იგეგმება მოცემული ტერიტორიების ფარგლებში.

3. შეზღუდვით ზონების გამომწვევი მიზეზების კომპენსირება, ან მათთან დაკავშირებული საფრთხეების ნეიტრალიზება, ისევე როგორც კვლევის საფუძველზე დამტკიცებული შეზღუდვათა არარელევანტურობა, შეიძლება განხილულ იქნას, როგორც მოცემულ ტერიტორიაზე მოქმედი უფლებრივი ზონის ცვლილების საფუძველი ტერიტორიაზე გავრცელებული ფუნქციური ზონის ფარგლებში და მისი მიმდებარე განვითარებების გათვალისწინებით.

მუხლი 23. თბილისის ტერიტორიაზე მოქმედი შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზზე დატანილი შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები შესრულებული და ასახულია მოცემული დოკუმენტის მასშტაბის სიზუსტით (1:10 000).

2. შეზღუდვათა ზონების, ფენებისა და კონტურების ცვლილება კონკრეტულ ტერიტორიაზე ჩატარებული მიზანმიმართული კვლევის საფუძველზე, რომელიც ითვალისწინებს შეზღუდვითი არეალის განმსაზღვრელი პირობების შეფასებას, განიხილება მოცემული ფენებისა და კონტურების კორექტირება-დაზუსტებად და არ წარმოადგენს ცვლილებას ზონირებით დოკუმენტში (გარდა ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვებისა).

3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსული ორგანოს მიერ მიმდინარე აუცილებლობებიდან გამომდინარე, წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, შესაძლებელია განისაზღვროს დამატებითი მუდმივი ან პერიოდული (ექსპობრივი) შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები. მოცემული არ წარმოადგენს ცვლილებას ზონირებით დოკუმენტში.

4. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებისას გამოიყო და მის ძირითად ნახაზზე (თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა-ძირითადი ნახაზი მ.1:10 000) დატანილია შემდეგი შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები:

ა) ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები:

ა.ა) ურბანული განაშენიანების კონტური;

ა.ბ) სასოფლო განაშენიანების კონტური;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზოგადი ზონები:

ბ.ა) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;

ბ.ბ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა;

ბ.გ) ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა;

- გ) სანიტარული დაცვის არეალები:
 - გ.ა) წყლის ობიექტების სანიტარული არეალ(ებ)ი;
 - გ.ბ) სასაფლაოების სანიტარული არეალ(ებ)ი;
 - გ.გ) ნაგავსაყრელის სანიტარული არეალ(ებ)ი;
- დ) საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვები:
 - დ.ა) საინჟინრო გეგმარებითი შეზღუდვები;
 - დ.ბ) მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზების გასხვიების არეალ(ებ)ი;
 - დ.გ) მაღალი წნევის მილსადენის განსხვიების არეალ(ებ)ი;
- ე) გარემოს დაცვითი ზონა 3 (გდზ -3);
- ვ) მდინარეთა შეტბორვის არეალი;
- ზ) გეოდინამიკური საფრთხის არეალ(ებ)ი;
- თ) თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონი;
- ი) განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა;

მუხლი 24. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები

1. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები ასახავს და ითვალისწინებს ქალაქის ძირითადი სტრატეგიული გეგმარებითი დოკუმენტითა (მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით) და მისი კონცეფციით წარმოდგენილ მიდგომებს და ემსახურება მათ განხორციელებას.
2. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვების ძირითადი მიზანია გამოიწვევოს განაშენიანებული და გაუნაშენიანებელი ტერიტორიები და უზრუნველყოს ქალაქის კომპაქტური და მდგრადი განვითარება და მისი ფორმის, ვიზუალური იერსახისა და თვითრეგულაციის შენარჩუნება.
3. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები დადგენილია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციის მიხედვით და ქალაქის არსებული განაშენიანების, მწვანე სივრცეების, მათ მიჯნაზე მოქმედი სხვა ტიპის შეზღუდვებისა და საპროგნოზო მაჩვენებლების გათვალისწინებით.
4. სასოფლო და საგარაკე ტერიტორიებთან მიმართებაში, ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები ასევე ემსახურება სამოსახლო და სამეურნეო ტერიტორიების ერთმანეთისაგან გამოიწვევას, უკანასკნელის დაცვის მიზნით, რათა უზრუნველყოფილი იქნას მოცემული დასახლებების ცხოვრების ჩვეული რიტმისა და ფორმის შენარჩუნება და აუცილებელი რესურსების დაცვა.
5. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვებით გამოყოფილი გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის ფარგლებში საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწოდებისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნას მსგავსი განვითარებებისათვის დამახასიათებელი ურბანული ცოცხის მაინიცირებელი სპეციფიკა.

მუხლი 25. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზოგადი ზონები

1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები დადგენილია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და ითვალისწინებს აღნიშნული კანონის მოთხოვნების შესაბამისი აქტივობებისა და შეზღუდვების გატარებას.
2. ზოგადი დამცავი ზონებია:
 - ა) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;
 - ბ) განაშენიანების რეგულირების ზონა;
 - გ) ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა;
 - დ) არქეოლოგიური დაცვის ზონა.

3. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც გამოვლენილია ძეგლებისა და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა უძრავი ობიექტების დიდი კონცენტრაცია, ავთენტიკური სახით შენარჩუნებული ქუჩათა ქსელი, განაშენიანება, გეგმარებითი სტრუქტურა და მორფოლოგია.

4. განაშენიანების რეგულირების ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც ავთენტიკური სახით შემორჩენილია ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის ფრაგმენტები ან/და ცალკეული ძეგლები, კულტურული ღირებულების მქონე სხვა უძრავი ობიექტები, ფონური განაშენიანება. განაშენიანების რეგულირების ზონა შეიძლება ასევე იყოს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი სხვა ზონის ბუფერული ზონა.

5. ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონად განისაზღვრება ისტორიული, კულტურული, ესთეტიკური ღირებულების მქონე ბუნებრივი, სასოფლო ან ურბანული ტერიტორია, რომლის ჩამოყალიბება ისტორიული განვითარების მანძილზე მთლიანად ან ნაწილობრივ ადამიანის საქმიანობის შედეგია ან რომელიც ცალკეული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული ბუნებრივი გარემოა.

6. არქეოლოგიური დაცვის ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც გამოვლენილი, დაფიქსირებული ან დაზვერილია კულტურული ფენები ან/და არქეოლოგიური ობიექტები.

7. ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონის საზღვრებში პრიორიტეტად განისაზღვროს ბუნებრივი ლანდშაფტების ისტორიულად შენარჩუნებული არეალების დაცვა. ტერიტორიები, რომლებიც მოცემული ზონის ფარგლებში შესაძლოა არ ან/და აღარ ატარებდეს ისტორიულ ან ლანდშაფტურ ღირებულებებს, და რომელთა განვითარება/შენარჩუნების საკითხები უკვე განსაზღვრულია დეტალური ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტებითა და გაცემული ნებართვებით განვითარდეს ზემოაღნიშნული დოკუმენტებისა და ასევე შესაბამისი უფლებრივი ზონირების რუკის შესაბამისად.

8. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში შესაბამისი რეჟიმის დადგენამდე მოქმედებს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირება „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პრინციპების გათვალისწინებით.

მუხლი 26. სანიტარული დაცვის არეალები

1. სანიტარული დაცვის არეალები განსაზღვრულია საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და უზრუნველყოფს დედაქალაქის ტერიტორიაზე შესაბამისი სანიტარული ნორმების დაცვას.

2. სანიტარული ზონები დატანილია და მათი შემდგომი განვითარება განისაზღვრება შემდგომი საკანონმდებლო და სტრატეგიული დოკუმენტების შესაბამისად:

ა) „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

ბ) „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის N440 დადგენილება“;

გ) გარემოს ხარისხობრივი მდგომარეობის ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს N297/ნ ბრძანებით დამტკიცებული „წყალმომარაგების წყაროებისა და სასმელ-სამეურნეო დანიშნულების წყალსადენების სანიტარული დაცვის ზონები“ (დანართი 5)“;

დ) საქართველოს გარემოს დაცვის მოქმედებათა მეორე ეროვნული პროგრამა (2012-2016);

ე) „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში სასაფლაოების მოწყობისა და მოვლა-პატრონობის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-103 დადგენილება.“

3. ნაგავსაყრელთან მიმართებაში სანიტარული შეზღუდვები დადგენილია საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკაზე დაყრდნობით, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კვლევით დოკუმენტებში აღწერილი ფორმით.

მუხლი 27. გარემოს დაცვითი ზონა 3 (გდზ -3).

1. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში გარემოს დამცავი ზონები განისაზღვრება „ტექნიკური რეგლამენტის -- დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების თანახმად.

2. გარემოსდამცავი ზონა 3 (გდზ-3) განესაზღვრება წყლის მუდმივი ღირებულების მქონე ობიექტებს და ემსახურება მათი ტერიტორიის დაცვას.

3. მოცემულ ტერიტორიაზე დასაშვებია წყლის დაცვისა და აღდგენისათვის აუცილებელი აქტივობები.

4. სამშენებლო საქმიანობები წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვისა ან/და აღდგენის მიზნით.

მუხლი 28. მდინარეთა შეტბორვის არეალი

1. ქ. თბილისის გენერალურ გეგმაზე მდინარეთა შეტბორვის არეალები დატანილია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, გარემოს ეროვნული სააგენტოს მონაცემებზე დაყრდნობით.

2. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე დატანილ მდინარეთა შეტბორვის არეალებში სამშენებლო და სხვა აქტივობები იზღუდება და იწარმოება „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 29. გეოდინამიკური საფრთხის არეალები

1. თბილისის ტერიტორიაზე გეოდინამიკური საფრთხეების არეალები განისაზღვრა ზოგადი კვლევით მასალის საფუძველზე და არ მოიცავს ზუსტ ინფორმაციას ყოველი განცალკევებული ნაკვეთისათვის, ამდენად ის არ შეიძლება გაგებულ იქნას, როგორც შემდგომი საპროექტო სამუშაოების ფარგლებში, შესაბამისი გეოლოგიური შესწავლისა და კვლევების ჩამანაცვლებელი მასალა.

2. გეოდინამიკური საფრთხის არეალებში სამშენებლო წარმოება არ არის რეკომენდირებული. სამუშაოების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი დაცვისა და უსაფრთხოების ნორმების გათვალისწინებით.

3. გეოდინამიკური საფრთხის არეალში სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას საფრთხის შეფასება და შესაბამისი დამცავი და მაკომპენსირებელი ზომების განსაზღვრა-გატარებისას, გათვალისწინებული უნდა იქნას საფრთხე არა მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისათვის, არამედ დაგეგმილი სამუშაოებითა და განაშენიანებით შექმნილი გეოდინამიკურ პირობებთან დაკავშირებული საფრთხით სხვა ობიექტების, ქალაქისა და მისი მაცხოვრებლებისათვის.

4. გეოდინამიკური საფრთხის არეალები წარმოადგენს შეზღუდვას ყველა ტიპის სამშენებლო-განვითარებითი სამუშაოსათვის, მათ შორის გამაგრებითი, ლანდშაფტური და საინჟინრო. მოცემული სამუშაოები ასეთ ტერიტორიებზე დაიშვება სპეციალური მიზანმიმართული კვლევის საფუძველზე.

მუხლი 30. თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონი.

1. თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონში ობიექტების განთავსება ხდება საქართველოს საჰაერო კოდექსისა და მის საფუძველზე აეროდრომის ექსპლუატანტის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. შეზღუდვითი არეალები შემუშავებულია ჩიკაგოს 1944 წლის კონვენციის მე-14 დანართი პირველი ტომის მოთხოვნების მიხედვით, რომელთა შესაბამისი საერთაშორისო სტანდარტებისა და რეკომენდირებული პრაქტიკის დაცვა წარმოადგენს საქართველოს მთავრობის მიერ ნაკისრ ვალდებულებას.

3. აეროდრომების რაიონებისა და შესაბამისად დაკავშირებული შეზღუდვების დამუშავება-დადგენა წარმოადგენს სსიპ სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოს ვალდებულებას.

მუხლი 31. საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვები

1. ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე დატანილი საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვები მიზნად ისახავს ერთის მხრივ დაიცვას მოსახლების ჯანმრთელობა, ხოლო მეორეს მხრივ კი უზრუნველყოს საინჟინრო ქსელებისა და ობიექტების ეფექტიანი, უწყვეტი და უსაფრთხო მუშაობა.

2. ძირითად ნახაზზე დატანილი საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვები გენერალური გეგმის საპროექტო მასშტაბთან მიმართებით, მცირე გაზარიტებისა და მათ განმაპირობებელ ობიექტთა საიდუმლო ან არასაჯარო ხასიათიდან გამომდინარე, ატარებს საორიენტაციო ხასიათს და ექვემდებარება დაზუსტებას, შემდგომი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების ან/და კონკრეტული ობიექტების გეგმარებითი სამუშაოების ფარგლებში.

3. საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვების ტერიტორიების ფარგლებში, საპროექტო და სამშენებლო სამუშაოები იწარმოება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების გათვალისწინებით და მუნიციპალიტეტისა მთავრობისა და შესაბამისი საინჟინრო უზრუნველყოფის განმხორციელებელი (ქსელის/ობიექტის მესაკუთრე ან ოპერატორი) მხარეების კონსულტირება-შეთანხმების საფუძველზე.

4. ტრანსაქალაქო და ტრანსნაციონალური მნიშვნელობის ქსელებისა და ობიექტების შემთხვევაში განვითარებით პირობებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შეთანხმებს საქართველოს მთავრობის შესაბამისი ორგანო.

მუხლი 32. განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმაზე განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა განსაზღვრულია „განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 21 ივნისის N435 ბრძანებულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე, საქართველოს პრეზიდენტის 2013 წლის 2 სექტემბრის N686 ბრძანებულების საფუძველზე და ამ ბრძანებულებასთან თანდართული სქემატური რუკის მიხედვით.

2. მოცემული გულისხმობს ამ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ გარემოებებს.

3. განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მქონე ტერიტორიის გამოყენების ნორმები, ამ ტერიტორიის გაუმჯობესებისა და გაშენებისათვის აუცილებელი მოთხოვნები, ტერიტორიაზე გასაშენებელ მცენარეთა სახეობები, აგრეთვე

ტერიტორიის საზღვრები და ფართობი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

თავი IV.

სტრუქტურული ზონირება

მუხლი 33. ქ. თბილისის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების ფუნქცია და მისი განხორციელების პრინციპები

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად.

2. ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგად უფლებრივი ზონირების რუკაში.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, თითოეული ზონისთვის შესაძლებელია გამოიყოს ქვეზონები: ქვეცენტრი, კარკასი, კარკასთშორისი ტერიტორიები.

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონების რეგლამენტები დგინდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად და საჭიროების შემთხვევაში დამატებით ზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

5. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების განსაზღვრისას ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას გადაწყვეტია ის მოთხოვნები, რომლებიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

6. ქ. თბილისის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების ძირითადი პრინციპია პოლიცენტრული განვითარება, რაც ქალაქის სტრუქტურის დეცენტრალიზაციასა და მისი სხეულის შიგნით ერთიანი სისტემით გაერთიანებული მრავალი ცენტრის განვითარებას გულისხმობს.

7. პოლიცენტრული განვითარება ხელს უწყობს ქალაქის ინკლუზიურობას და მოქალაქეთა თანაბარ წვდომას საქალაქო რესურსებზე. ასევე ამცირებს სატრანსპორტო დატვირთვებს ქალაქის ქსელზე და აუმჯობესებს გარემოსდაცვით პირობებს.

მუხლი 34. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების სახეობები

თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები:

ა) ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

ბ) შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

გ) პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

დ) გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ 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 ან/და საქვეითო გზების ან ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით;

თავი V.

უწყლებრივი ქვეზონების დახასიათება

მუხლი 35. მეთოდოლოგიური დებულებები

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება. შენობისთვის კ-1 არის მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (მათ შორის კიბის, ტერასის, აივნის, ერკერის, გარდა სამანქანო პანდუსისა) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი, ხოლო ნაგებობისთვის - მთლიანი ნაგებობის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით), და მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრი ან მეტია (მეათედის სიზუსტით), მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამურ ფართობს. კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით - კ-3-ით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა-ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის. კ-3 არის მიწის ნაკვეთის თავისუფალი გრუნტის ზედაპირის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

მუხლი 36. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

განაშენიანების დომინირებული სახეობაა სასოფლო-სააგარაკე ფუნქციის ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

მუხლი 37. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)

განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

მუხლი 38. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები.

მუხლი 39. საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

მუხლი 40. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები.

მუხლი 41. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

მუხლი 42. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)

საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

მუხლი 43. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

მუხლი 44. საზოგადოებრივ-საქმიანობის ზონა 3 (სსზ-3)

მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი პზ-ში) არსებულ/დაგეგმილ კომერციული გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

მუხლი 45. სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)

სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

მუხლი 46. სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2)

სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს.

მუხლი 47. სპეციალური ზონა 3 (სპეცზ-3)

სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სამხედრო გამოყენების ტერიტორიებს.

ზონას არ გააჩნია ფიქსირებული პარამეტრული მაჩვენებლები.

მუხლი 48. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის

ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს.

მუხლი 49. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)

1. ტზ-2 მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსე საკომპრესორო სადგურებს, გაზატკეცილების გასხვისების ზოლებს და სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები).

2. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობებისა და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობებისა, კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 50. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)

1. ს-1 მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს.

2. განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება.

მუხლი 51. სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)

1. ს-2 მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების და ნაგავსაყრელის ტერიტორიებს.

2. განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები, ასევე, ნაგავსაყრელის ტერიტორიები. დასაშვებია სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება.

მუხლი 52. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

სარეკრეაციო ზონა -1 (რზ-1) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა.

დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, საპარკოსკამის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

მუხლი 53. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს.

მუხლი 54. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

1. სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს.

მუხლი 55. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')

1. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ'), როგორც წესი, მოიცავს, თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას.

2. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, რელიგიური შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 56. სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ')

1. სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ') მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს (სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის განკუთვნილი მიწები).

2. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, რელიგიური შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 57. სანიტარიული ზონა' (საწზ')

1. სანიტარიული ზონა (საწზ') იცავს სპეც-2, ს-1 და ს-2 ზონების მავნე ზემოქმედებისაგან სხვა ზონას/ებს და გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია.

2. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

მუხლი 58. სატყეო ზონა'

1. სატყეო ზონა, მოიცავს თბილისის ტერიტორიაზე არსებულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს.

2. მოცემულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

თავი VI.

საბალანსო მაჩვენებლები

მუხლი 59. საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილების ძირითადი პირობები

1. საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილება წარმოადგენს თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზზე ზონათა ცვლილების რაოდენობრივ ასახვას და

იმლევად ინფორმაციას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითადი ტექნიკური მახასიათებლების ცვლილების შესახებ.

2. ზონირების მიმართ განხორციელებული ცვლილებები ითვალისწინებს, ეყრდნობა და ასახავს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებსა და თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციის მიდგომებს.

3. საბალანსო მაჩვენებლები გათვალისწინებულ უნდა იქნას მაკომპენსირებელი ღონისძიებების ხასიათის დადგენისას ყველა იმ პროექტისათვის, რომელიც გულისხმობს, ან მიზნად ისახავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით წარმოდგენილი ზონების ცვლილებას, ან მათი კონტურების დაზუსტება-კორექტირებას.

4. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული მიმდინარე ზონირების ბალანსი ასახულია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზზე.

5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებით განპირობებული საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილების აღწერა-დასაბუთება წარმოდგენილია დადგენილების დანართი N3 სახით.

თავი VII

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითადი რუკის თანმხლები რუკები და მათი გამოყენების წესი

მუხლი 60. თანმხლები რუკების ფუნქცია

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითადი თანმხლები რუკებია:

ა. ა) თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონების რუკა (დანართი N1.1);

ა. ბ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი N1.2);

ა. გ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი N1.3);

ა. დ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი N1.4);

ა. ე) თბილისის ინტერნეტ ქსელი (დანართი N1.5);

ა. ვ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკა (დანართი N1.6);

ა. ზ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკა (დანართი N1.7);

ა. თ) თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა (დანართი N1.8);

ა. ი) საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკა (დანართი N1.9);

ა. კ) თბილისის ტერიტორიულ - სტრუქტურული ზონირების რუკა (დანართი N1.10);

ა. ლ) თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალების რუკა (დანართი N1.11).

2. მიწათსარგებლობის თანმხლები რუკები, თემატური, დარგობრივი, სტრატეგიული და გეგმარებითი დოკუმენტების არარსებობის პირობებში, აზუსტებს თბილისის ტერიტორიაზე კონკრეტული ობიექტებისა და ერთეულებისადმი მიწათსარგებლობით მიმართებებს და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრავს მოცემულ ტერიტორიებზე სამშენებლო საქმიანობის წარმართვის დამატებით ნორმებსა და შეზღუდვებს.

3. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითადი რუკის თანხმლები რუკებზე დატანილი ზონები, ხაზები და აღნიშვნები ასახავს თბილისში არსებულ და დოკუმენტირებულ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების მომენტისათვის. დატანილი ინფორმაციის განახლება და ოპერირება წარმოადგენს თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის აღმასრულებელი ორგანოსა და მისი გეგმარებითი უწყებების პრეროგატივას.

მუხლი 61. თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონების რუკა

1. თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.1-ის სახით და ასახავს კანონის შესაბამისად დამტკიცებულ და თბილისის ტერიტორიაზე მოქმედ ისტორიული და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებს.

2. თბილისის ისტორიულ ნაწილის დამცავი ზონების რუკაზე მოცემული დაცვითი არეალები და მათში კანონის შესაბამისად შეტანილი ცვლილებები დაიტანება თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზზე.

3. თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონებით მოცულ ტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებული ქმედებები რეგულირდება კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონით, მოცემული დადგენილებითა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებითა და წესებით.

4. თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონებში კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეტანილი ცვლილებები დაიტანება მოცემულ რუკაზე თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ.

მუხლი 62. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა

1. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა თან ერთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.2-ის სახით და ასახავს მოცემული ქსელის ფაქტობრივ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თარიღისათვის.

2. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელების მიმართ და მათ მომიჯნავე ტერიტორიებზე სამშენებლო საქმიანობა რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

3. მოცემულ რუკაზე ასახული ძირითადი ქსელები წარმოადგენს თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის ძირითად ნახაზზე დამუშავებით საფუძველს, ამდენად უკანასკნელის მამართ ცვლილებების განხორციელება უნდა დასაბუთების სახით ეყრდნობოდეს რუკის მონაცემებს და აუცილებლობის შემთხვევაში ითვალისწინებდეს ცვლილებებს ქსელის ადაფტირების მიზნით.

4. განხორციელებული და დაგეგმილი ფაქტობრივი ცვლილებები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელის რუკის მიმართ დაიტანება საინჟინრო ქსელების რუკებზე.

მუხლი 63. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა

1. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა თან ერთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.3-ის სახით და ასახავს მოცემული ქსელის ფაქტობრივ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თარიღისათვის.

2. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელების მიმართ და მათ მომიჯნავე ტერიტორიებზე სამშენებლო საქმიანება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

3. მოცემულ რუკაზე ასახული ძირითადი ქსელები წარმოადგენს თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის ძირითად ნახაზზე დამშავებით საფუძველს, ამდენად უკანასკნელის მამართ ცვლილებების განხორციელება უნდა დასაბუთების სახით ეყრდნობოდეს რუკის მონაცემებს და აუცილებლობის შემთხვევაში ითვალისწინებდეს ცვლილებებს ქსელის ადაფტირების მიზნით.

4. განხორციელებული და დაგეგმილი ფაქტობრივი ცვლილებები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელის რუკის მიმართ დაიტანება საინჟინრო ქსელების რუკებზე.

მუხლი 64. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის ძირითადი ქსელების რუკა

1. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის ძირითადი ქსელების რუკა თან ერთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.4-ის სახით და ასახავს მოცემული ქსელის ფაქტობრივ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თარიღისათვის.

2. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის ძირითადი ქსელების მიმართ და მათ მომიჯნავე ტერიტორიებზე სამშენებლო საქმიანება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

3. მოცემულ რუკაზე ასახული ძირითადი ქსელები წარმოადგენს თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის ძირითად ნახაზზე დამშავებით საფუძველს, ამდენად უკანასკნელის მამართ ცვლილებების განხორციელება დასაბუთების სახით უნდა ეყრდნობოდეს რუკის მონაცემებს და აუცილებლობის შემთხვევაში ითვალისწინებდეს ცვლილებებს ქსელის ადაფტირების მიზნით.

4. განხორციელებული და დაგეგმილი ფაქტობრივი ცვლილებები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის ძირითადი ქსელის რუკის მიმართ დაიტანება საინჟინრო ქსელების რუკებზე.

მუხლი 65. თბილისის ინტერნეტ ქსელი

1. თბილისის ტერიტორიაზე ინტერნეტ ქსელის რუკა თან ერთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.5-ის სახით და ასახავს მოცემული ქსელის ფაქტობრივ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თარიღისათვის.

2. თბილისის ტერიტორიაზე ინტერნეტ ქსელის მიმართ და მის მომიჯნავე ტერიტორიებზე სამშენებლო საქმიანება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

3. მოცემულ რუკაზე ასახული ძირითადი ქსელები წარმოადგენს თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის ძირითად ნახაზზე დამშავებით საფუძველს, ამდენად უკანასკნელის მამართ ცვლილებების განხორციელება დასაბუთების სახით უნდა ეყრდნობოდეს რუკის მონაცემებს და აუცილებლობის შემთხვევაში ითვალისწინებდეს ცვლილებებს ქსელის ადაფტირების მიზნით.

4. განხორციელებული და დაგეგმილი ფაქტობრივი ცვლილებები თბილისის ტერიტორიაზე ინტერნეტ ქსელის რუკის მიმართ დაიტანება საინჟინრო ქსელების რუკებზე.

მუხლი 66. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკა

1. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკა თან ერთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.6-ის სახით და ასახავს მოცემული ქსელის ფაქტობრივ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თარიღისათვის.

2. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის მიმართ და მის მომიჯნავე ტერიტორიებზე სამშენებლო საქმიანება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

3. მოცემულ რუკაზე ასახული ძირითადი ქსელები წარმოადგენს თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის ძირითად ნახაზზე დამშავებით საფუძველს, ამდენად უკანასკნელის მამართ ცვლილებების განხორციელება დასაბუთების სახით უნდა ეყრდნობოდეს რუკის მონაცემებს და აუცილებლობის შემთხვევაში ითვალისწინებდეს ცვლილებებს ქსელის ადაფტირების მიზნით.

4. განხორციელებული და დაგეგმილი ფაქტობრივი ცვლილებები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკის მიმართ დაიტანება საინჟინრო ქსელების რუკებზე.

მუხლი 67. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკა

1. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკა თან ერთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.7-ის სახით და ასახავს მოცემული ქსელის ფაქტობრივ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თარიღისათვის.

2. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის მიმართ და მის მომიჯნავე ტერიტორიებზე სამშენებლო საქმიანება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

3. მოცემულ რუკაზე ასახული ძირითადი ქსელები წარმოადგენს თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის ძირითად ნახაზზე დამშავებით საფუძველს, ამდენად უკანასკნელის მამართ ცვლილებების განხორციელება დასაბუთების სახით უნდა ეყრდნობოდეს რუკის მონაცემებს და აუცილებლობის შემთხვევაში ითვალისწინებდეს ცვლილებებს ქსელის ადაფტირების მიზნით.

4. განხორციელებული და დაგეგმილი ფაქტობრივი ცვლილებები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკის მიმართ დაიტანება საინჟინრო ქსელების რუკებზე.

მუხლი 68. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა

1. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის ძირითად ნახაზს დანართი N1.8-ის სახით და წარმოადგენს თბილისის დაგეგმარების გამწვანებული ტერიტორიების რუკას. მასზე დატანილია მონაცემები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი შემდეგი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ:

ა) სარეკრეაციო ზონა';

ბ) სარეკრეაციო ზონა 1;

გ) სარეკრეაციო ზონა 2;

დ) სარეკრეაციო ზონა 3;

ე) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა';

ვ) სატყეო ზონა';

ზ) სხვა შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები.

2. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

3. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ფუნქციური ზონები და ქვეზონები ასახავს, როგორც მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზზე ხილულ, ასევე ძირითადი ნახაზის მასშტაბის შეუსაბამო რეკრეაციულ, სატყეო და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ტერიტორიებს, ზონებსა და ქვეზონებს.

4. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონებისა და ქვეზონების მიმართ ცვლილებები ხორციელდება ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების საფუძველზე კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

5. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი სხვა შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები ასახავს ხელმისაწვდომ კარტოგრაფიულ მონაცემებს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის ფარგლებში სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური ზონების გარეთ არსებული და დაგეგმილი შემდეგი გამწვანებული საქალაქო ტერიტორიების შესახებ:

ა) ეზოები, გაზონები, მცირე სკვერები, შიდაკვარტალური მწვანე არეალები და მწვანე დეკორატიული ხასიათის ტერიტორიები;

ბ) პროსპექტების, ბულვარების, ცალკეული მაგისტრალებისა და ქუჩების ნარგავები და გამწვანებული არეალები;

გ) სარეკრეაციო, ლანდშაფტურ და სატყეო ზონებს მიღმა არსებული, დაგეგმილი და სარეზერვო სხვა მწვანე ტერიტორიები;

6. შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები მოინიშნება მიუხედავად ტერიტორიაზე არსებული მწვანე საფარის მიმდინარე მდგომარეობისა და დაცულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად.

7. რუკაზე დატანილი შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მიმართ დასაშვები ქმედებები განისაზღვრება ქალაქ თბილისის საზღვრებსა და მის მიმდებარედ არსებული მწვანე ნარგავების, სახელმწიფო ტყის ფონდისა და ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული გამწვანებული ტერიტორიების სპეციალური დაცვის შესახებ კანონმდებლობით, რომელთა მიმართ დაგეგმილი ან შემოთავაზებული ცვლილებები უნდა გადამოწმდეს გამწვანების საბალანსო მაჩვენებლების შენარჩუნების მიზნით.

მუხლი 69. საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკა

1. საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.9-ის სახით და იძლევა ინფორმაციას თბილისში მეწყრული და ღვარცოფული ასევე სხვადასხვა რელიეფური და გეოლოგიური მონაცემების მქონე ტერიტორიების შესახებ.

2. საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკაზე მოყვანილი შეზღუდვები წარმოდგენილია გენგეგმის საანგარიშო მასშტაბით და ატარებს შესაბამის ცდომილებებს მაჩვენებლებს. შეზღუდვებით დაფარულ ტერიტორიებზე ობიექტებისა და ტერიტორიების განვითარებისას აუცილებელია შესაბამისი დეტალური გეოლოგიური კვლევის ჩატარება.

3. საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკაზე მოყვანილი შეზღუდვების არეალში სამშენებლო და გეგმარებითი დოკუმენტების სანებართვო პირობებზე განმცხადებელმა უნდა წარმოადგინოს ტერიტორიის შესაბამისი გეოლოგიური კვლევითი მასალები და აუცილებლობის შემთხვევაში ტერიტორიის განვითარებისა და უსაფრთხოების უზრუნველყოფის საინჟინრო სამუშაოთა საპროექტო გადაწყვეტა.

4. მოცემული რუკის საჯაროდ ხელმისაწვდომი ფორმით დამტკიცებითა და განთავსებით რუკაზე შესაბამისი რისკის არეალში ობიექტებისა და ტერიტორიების მფლობელები მიიჩნევიან ინფორმირებულად საწინააღმდეგოს შესახებ დოკუმენტირებული მტკიცების წარმოდგენამდე.

5. საშიში გეოდინამიკური პროცესების არეალში განთავსებული ის ობიექტები, რომლებიც არ აკმაყოფილებს მოცემულ არეალში სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისა და ნაგებობის ოპერირებისათვის აუცილებელ საინჟინრო უსაფრთხოების პირობებს და ინფორმირებულია ზემოხსენებულის შესახებ, არ ექვემდებარება მოცემულ გეოდინამიკურ პროცესებთან დაკავშირებული რისკებით მიყენებული ზიანის შედეგად ზარალის ანაზღაურებას.

მუხლი 70. თბილისის სივრცით-სტრუქტურული ზონირების რუკა

1. თბილისის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი N1.10-ის სახით და ასახავს თბილისის ტერიტორიაზე სტრუქტურული ზონების განაწილებას.

2. თბილისის სივრცით-სტრუქტურული ზონირების რუკაზე გამოყოფილია მოცემული დადგენილების 33-ე მუხლით გათვალისწინებულ სტრუქტურულ ზონებს და წარმოადგენს საფუძველს თბილისის ტერიტორიაზე უფლებრივი ზონების დადგენისა და მათ მიმართ ადმინისტრაციული დამოკიდებულების განსაზღვრისათვის.

მუხლი 71. თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალების რუკა

1. თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალების რუკაზე გამოყოფილ ტერიტორიებზე დამუშავდეს კვლევითი და გეგმარებითი პროექტები დანართი N4-ით („შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების პროგრამა“) აღწერილი პრობლემების აღმოფხვრის მიზნით.

2. დანართი N1.11-ის კარტოგრაფიული მასალით წარმოდგენილი საპროექტო არეალები და საზღვრები ატარებს საორიენტაციო ხასიათს და ისინი შესაძლებელია დაზუსტდეს დანართი N4-ის * („შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების პროგრამა“) მოცემულობათა გათვალისწინებით.

მუხლი 72. სპეციალური პირობები

1. დადგენილების დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრული ტერიტორიები განვითარდეს ამ მუხლის შესაბამისად.

2. დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულია შემდეგი ტერიტორიები:

- „A“-ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის მიერ განსაზღვრული არეალის ფარგლებში დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმა“;

- „A1“-ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმა“;

- „B“- დროებით სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი“;

- „M“- მუნიციპალიტეტის მიერ დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი“;

- „MB“-მუნიციპალიტეტის მიერ დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი”.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ არეალებზე დროებითი შეზღუდვის პერიოდში დასაშვებია:

- ა) არსებული შენობა ნაგებობების რეკონსტრუქციის მიზნით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება;

- ბ) აუცილებელი საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) არაუმეტეს 0.7 მდე გადამეტება;

- გ) IV –V კატეგორიის ავარიულობის მქონე შენობა ნაგებობების ჩანაცვლების მიზნით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება (მათ შორის განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემა);

- დ) I კლასს დაქვემდებარებული სამშენებლო სამუშაოების წარმოება (გარდა საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტის მშენებლობისა);

- ე) ლანდშაფტური მშენებლობა;

- ვ) საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ტექნიკური ხაზობრივი-საინჟინრო ან და ქალაქთმშენებლობით ზონებში გამოყენების დაშვებული სახეობების ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობების ან/და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ობიექტების ან/და დამხმარე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;

- ზ) დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე ფუნქციური ზონების ცვლილება და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში არსებული ფუნქციური ზონების ტექნიკური ხარვეზების (მცირედი ცდომილება ფაქტობრივ მდგომარეობასა და გენერალური გეგმით გათვალისწინებულ ზონებს შორის, მათ შორის სატრანსპორტო ზონა) შესწორება;

- ი) შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

- კ) დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება;

- ლ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მიზნით ამ დადგენილების ამოქმედების დროისათვის წარმოდგენილი განცხადებების საფუძველზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება.

4. გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული რეგლამენტისა ქვემოთ მითითებული ტერიტორიები განვითარდეს შემდეგი თავისებურებების გათვალისწინებით:

- ა) ვარკეთილის მასივი:

დანართი 1.11 ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე „MB“ - სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მხოლოდ მუნიციპალიტეტის მიერ დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე შეზღუდულია მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება,

- ბ) დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია:

ა) დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე „A“ სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში.

ბ) გარდა თემატურ რუკაზე მონიშნული „A“ არეალისა სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის შესაბამისად.

გ) ელიავას ბაზრობის მიმდებარე ტერიტორია:

დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია:

ა) თემატურ რუკაზე მონიშნულ „A1“ ტერიტორიაზე განვითარება დასაშვებია ერთიანი ხედვის ფარგლებში დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.

ბ) თემატურ რუკაზე მონიშნულ „A“ ტერიტორიაზე განვითარება დასაშვებია მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმების შესაბამისად.

გ) გარდა „A1“ (ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმის) და „A“ (განაშენიანების რეგულირების გეგმების) ტერიტორიებისა სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის შესაბამისად.

დ) თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიები:

დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ ა) „A“ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია თბილისის ზღვის სანიტარული დაცვის / წყალდაცვითი ზონის გათვალისწინებით შესაბამისი ურბანული, გარემოსდაცვითი და სატრანსპორტო კვლევების საფუძველზე, ტერიტორიის მაქსიმალურად სარეკრეაციო ფუნქციით უზრუნველყოფის პირობით.

ბ) გარდა თემატურ რუკაზე მონიშნული „A“ არეალისა სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული სამშენებლო ფუნქციური ზონირების შესაბამისად.

ე) გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორია:

დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია სანიტარული დაცვის / წყალდაცვითი ზონის გათვალისწინებით, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონის შესაბამისად.

ვ) ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია:

დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე:

ა) „A“ სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმებით.

ბ) სარეკრეაციო/ სასოფლო ზონებში (რომლებიც არ მიეკუთვნება A არეალს) სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდულია შესაბამისი გარემოსდაცვითი და ურბანული განვითარების კვლევების დასრულებამდე. ხოლო, სხვა დანარჩენ ზონებში სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია შესაბამისი ფუნქციური ზონების გათვალისწინებით.

ზ) ორთაჭალის ბაღები:

დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე:

ა) „M“ არეალში სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მუნიციპალიტეტის მიერ დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. ხოლო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად.

თ) აკადემქალაქი:

დანართი 1.11 ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად, ხოლო დაბალი ინტენსივობის „ბარაკული“ ტიპის დასახლებისა და აუთვისებელი სამშენებლო მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდულია შესაბამისი კვლევების დასრულებამდე.

ი) კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია:

დანართი 1.11 ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე:

ა) „A“ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

ბ) „B“ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდულია შესაბამისი ურბანული განვითარების კვლევების (გზების პროექტირების) დასრულებამდე.

გ) გარდა „A“ და „B“ ტერიტორიებისა სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონის და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად. ხოლო სარეკრეაციო/სასოფლო ზონებში (რომლებიც არ მიეკუთვნება A არეალს), სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდულია შესაბამისი გარემოსდაცვითი და ურბანული განვითარების კვლევების დასრულებამდე.

კ) ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია:

დანართი 1.11 ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორიაზე სამშენებლოდ განვითარება :

ა) „A1“ არეალში დასაშვებია ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.

ბ) „M“ არეალში სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მუნიციპალიტეტის მიერ დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. ხოლო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად.

გ) გარდა „A1“ (ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმის) და „M“ (მუნიციპალიტეტის მიერ დამუშავებული) ტერიტორიებისა სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად.

ლ) დიდმის ქალები:

დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე:

ა) „A“ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში.

ბ) გარდა თემატურ რუკაზე მონიშნული „A“ განაშენიანების რეგულირების გეგმების არეალისა, მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად.

5. ამ მუხლით გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებებსა და განაშენიანების რეგულირების გეგმებზე, რომელთა საპროექტო ტერიტორიის $\frac{2}{3}$ მდებარეობს დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრული შესაბამისი არეალის საზღვრებს გარეთ, ასევე საკადასტრო ერთეულებზე, რომელთა $\frac{2}{3}$ მდებარეობს დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრული შესაბამისი არეალის საზღვრებს გარეთ;

თავი VIII

დამატებითი დებულებები

მუხლი 73. შეუსაბამო და სარევიზიო ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია

1. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით წარმოდგენილია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად მოცემულობებთან შეუსაბამო და სარევიზიო ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების (განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალებები და განაშენიანების რეგულირების გეგმები) ჩამონათვალი.

2. შეუსაბამო ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები:

ა) გლდანის ტბის მიმდებარედ, უშუალოდ ტბის სანაპიროს სამშენებლო განვითარებისათვის დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა (მოცემული ქალაქგეგმარებით გადაწყვეტებით გათვალისწინებული განვითარებები კონფლიქტურია სანიტარული დაცვის ნორმებისა და საქართველოს მიერ აღიარებულ გარემოსდაცვით მდგომარეობასა და ვალდებულებებთან, ამასთან ეწინააღმდეგება სივრცის სამართლიანი განაწილებისა და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით (ასევე მის საფუძველად გამოყენებული საქართველოს კანონმდებლობით) აღიარებულ პრინციპებს. მოცემული ტერიტორია ამავდროულად ხასიათდება ზაფხულის პერიოდში დაავადებათა ჭარბი საშიშროებით, ამდენად ტერიტორიაზე განვითარება საფრთხის შემცველი როგორც უშუალოდ ამ ადგილზე დაგეგმილი ერთეულებისათვის ასევე ზოგადად ქალაქისათვის და ეწინააღმდეგება აღიარებულ საზოგადოებრივი ინტერესს)

ბ) აგრარული უნივერსიტეტის დასავლეთით არსებული ე.წ. „დიდმის საცდელი სამეურნეო დასახლების“ ტერიტორიის სამშენებლო განაშენიანებისათვის დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა (მოცემული ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტი ითვალისწინებს ლადნშაფტური, ტყით დაფარული და მცირე ხეობების განაშენიანებას, ამასთან გულისხმობს ქალაქის განვითარებას არახელსაყრელი მიმართულებით, მისი განაშენიანებული ტერიტორიის მიღმა და ხელს უწყობს თბილისისში ურბანულ ცოცვას, ეწინააღმდეგება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით აღიარებულ პრინციპებს და შეიცავს ქალაქისათვის როგორც ქალაქგეგმარებით ასევე გარემოსდაცვით საფრთხეებს.);

გ) ვაშლიჯვარში, თ.წერეთლის და ა.კვანტალიანის ქუჩებს შორის არსებული ტეროტირის სამშენებლო განვითარებისათვის დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა (გეგმარებითი დოკუმენტი შესრულებულია ინტენსიური გამწვანებით დაფარულ ტერიტორიაზე და გულისხმობს მის სამშენებლო განვითარებას. მიმდებარე განვითარებებიდან და ქალაქის სტრუქტურული აუცილებლობებიდან გამომდინარე მნიშვნელოვანია მოცემული მწვანე სივრცის შენარჩუნება);

დ) ჟვანიას ქუჩის ბოლოში, ლანდშაფტური ტერიტორიების სამშენებლო განვითარებისათვის დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა (მოცემული პროექტი ითვალისწინებს ლანდშაფტური ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებას. მოცემული ტერიტორია წარმოადგენს ერთის მხრივ, ლანდშაფტისა და გარემოსდაცვისათვის მნიშვნელოვან არეალს (მოიცავს წითელ წიგნში შესული სახეობის - ხმელთაშუა ზღვის კუს - გავრცელების არეალს, რომლის ხელყოფაც დაუშვებელია საერთაშორისო შეთანხმებების საფუძველზე), მეორეს მხრივ გააჩნია კულტურული-ისტორიული ღირებულება და წარმოადგენს ქალაქის მემკვიდრეობას რომელიც დაცულია საქალთველოს კანონით კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ. ასევე ტერიტორიას გააჩნია წყალშემკრები ხასიათი და მასზე დაგეგმილი განვითარებები ხელს უწყობს ქალაქის მიმდებარე არეალებისათვის ბუნებრივი კატასტროფების რისკების ზრდას. ამასთან მოცემულ არეალს გააჩნია შეზღუდული წვდომა სატრანსპორტო-ინფრასტრუქტურულ და კომუნალურ რესურსებზე, რომლებიც ვერ უზრუნველყოფენ ტერიტორიაზე ქალაქგეგმარებით პროექტით დაგეგმილ განვითარებებს).

3. სარევიზიო ქალაქმშენებლობითი (განაშენიანების რეგულირების გეგმები/გეგმარებითი დავალებები) დოკუმენტები:

ა) დიდი დიდმის ტერიტორიაზე, რაგბის კომპლექსის მიმდებარედ, წოწორას ხევის მახლობლად (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს დაგეგმილი განვითარებების მიმართების შეფასება მოცემული დადგენილების 23-ე მუხლით განსაზღვრულ შემზღუდავ ზონებს, ფენებსა და კონტურებთან და პროექტში შესაბამისი ცვლილებების ასახვა);

ბ) მეტრო სარაჯიშვილის დასავლეთით, თ.შეშელიძის და წყალსადენის ქუჩებისა და დ.სარაჯიშვილის მაგისტრალის მიმდებარედ (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს საპროექტო გადაწყვეტებით დადგენილი სიმჭიდროვების თავსებადობის შეფასება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მოცემულობებსა და ამ დანართით განსაზღვრულ დედაქალაქის განვითარებით პრინციპებსა და პრიორიტეტებთან და განხორციელდეს პროექტის მიმართ შესაბამისი ცვლილებები საპროექტო მოცულობების შემცირების მიზნით);

გ) ლისის ტბის დასავლეთით, ბუდაპეშტის ქუჩის მიმდებარედ (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმებით გათვალისწინებული განვითარების თავსებადობა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, მოცემული დადგენილებითა და ტერიტორიაზე განსაზღვრული შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამით გათვალისწინებულ პრინციპებს, პრიორიტეტებსა და მოცემულობებთან და შესაბამისი საპროექტო ცვლილებების განხორციელება);

დ) უნივერსიტეტის მაღლივი კორპუსის ჩრდილოეთით, უნივერსიტეტისა და ვ.მამასახლისოვის ქუჩების მიმდებარედ (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული და მის კვლევით არეალში არსებული ობიექტების კანონმდებლობით დადგენილი ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის მოქმედ რეგულაციებთან შესაბამისობის განსაზღვრა და შესაბამისი საპროექტო ცვლილებების განხორციელება);

ე) თბილისის ზღვის მიმდებარედ (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმეგებით შემუშავებული გადაწყვეტების თავსებადობის დადგენა, თბილისის ზღვისათვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დაცვით და სანიტარულ არეალებთან და შესაბამისი საპროექტო ცვლილებების განხორციელება);

ვ) კოჯორი-შინდისის მიმდებარედ გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების სამშენებლო ათვისების მიზნით დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმები (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმებით გათვალისწინებული

საინჟინრო და სოციალური უზრუნველყოფის მიმართების შეფასება დაგეგმილ და არსებულ განვითარებებთან და შესაბამისი საპროექტო ცვლილებების განხორციელება);

ზ) კრწანისის რაიონი (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით შემოთავაზებული გადაწყვეტებით ტერიტორიაზე არსებული გეოდინამიკური საფრთხეების გათვალისწინების საკითხის გადახედვა და შესაბამისი ცვლილებების განხორციელება);

თ) ნადიკვარის ქუჩის მიმდებარედ (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით გათვალისწინებული განკუთვნილი მიმართლებების შესაბამისობა ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონის მოთხოვნებთან);

4. ამ მუხლის ამოქმედებით ძალადაკარგულად იქნას მიჩნეული შეუსაბამო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები, მათ საფუძველზე დადგენილი ფუნქციური, შემზღუდავი და უფლებრივი ზონები.

5. ამ მუხლი მეოთხე პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება იმ ქალაქმშენებლობით და სამშენებლო დოკუმენტზე ან მის ნაწილზე, რომელთა საფუძველზეც ნაწარმოებია ან/ და დაწყებულია მშენებლობა. ამგვარი წესით აშენებულ ობიექტებს, ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, მიენიჭოთ შეუსაბამო ობიექტის სტატუსი.

6. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები უფლებამოსილი არიან განახორციელონ სარევიზიო ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტების რევიზია, რათა შესაბამისი ტერიტორიები განვითარდეს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული შინაარსობრივი მოცემულობების, ქალაქის განვითარების პრინციპებისა და პრიორიტეტების გათვალისწინებით.

7. ამ მუხლის ამოქმედებით შეჩერებულად გამოცხადდეს სარევიზიო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები და მათ საფუძველზე გაცემული ნებართვები მათი რევიზიისათვის აუცილებელი ვადით.

8. ამ მუხლის მეშვიდე პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება იმ ქალაქმშენებლობით და სამშენებლო დოკუმენტზე ან მის ნაწილზე, რომელთა საფუძველზეც ნაწარმოებია ან/ და დაწყებულია მშენებლობა. ამგვარი წესით აშენებულ ობიექტებს, ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, მიენიჭოთ შეუსაბამო ობიექტის სტატუსი.

9. ამ მუხლით გათვალისწინებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების რევიზიას ახორციელებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურული ერთეული. რევიზიის შედეგად დგინდება საკორექციო მოთხოვნები და განვითარებისათვის შეუსაბამო ობიექტების ნუსხა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. რევიზიის შედეგების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შესაბამის დასკვნას წარუდგენს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეული.

10. ამ დადგენილებით გათვალისწინებული რევიზიის შედეგად გამოვლენილ შეუსაბამო ობიექტებს, ასევე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით და მოცემული დადგენილების საფუძველზე განესაზღვრებათ შეუსაბამო სტატუსი.

11. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს მესაკუთრესა და თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შორის შეთანხმების საფუძველზე ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით და დამტკიცდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ.

12. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემთხვევაში ამგვარი სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებს ეხსნება შეუსაბამო ობიექტის სტატუსი.

13. სარევიზიო ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი, რომლის რევიზიის შედეგად ვერ განხორციელდა მისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებულ შინაარსობრივ მოცემულობებთან, ქალაქის განვითარების პრინციპებსა და პრიორიტეტებთან შესაბამისობაში მოყვანა, გამოცხადდეს ძალადაკარგულად მათ საფუძველზე დადგენილი ფუნქციური, შემზღუდავი და უფლებრივი ზონების ჩათვლით.

14. ქალაქ თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურის განხორციელებისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს საჯაროობა ასევე საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 74. გარდამავალი დებულებები

1. იმ ობიექტებზე, რომლებზეც ამ დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მიზნით და საბოლოო გადაწყვეტილება არ არის მიღებული, ვრცელდება წინამდებარე დადგენილებით მოქმედი რეგულირება.

2. ეთხოვით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილ პირებს/ორგანოებს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იმსჯელონ წინამდებარე დადგენილების 73-ე მუხლის მე-4 და მე-13 პუნქტების საფუძველზე ძალადაკარგულად გამოცხადებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების საფუძველზე გაცემული სამშენებლო დოკუმენტაციის კანონიერების თაობაზე.

საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილების აღწერა-დასაბუთება

საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილების აღწერა-დასაბუთება

1. საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილება განპირობებულია ორი ძირითადი პირობით, ზონით ახალი ტერიტორიების დაფარვისა და ზონით მანამდე დაფარული ტერიტორიებისათვის სხვა ზონის მინიჭებით, სხვაობა მოცემულ მონაცემთა ფართების მათემატიკურ სიდიდეებს შორის წარმოადგენს საბალანსო მაჩვენებლის ცვლილების ჯამურ ოდენობას.
2. საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილება წარმოდგენილია სამ ჯგუფად (დანამატი, დანაკლისი და ჯამური), მეთაუდი პა. სიზუსტით, შემდეგი ძირითადი მაჩვენებლების სახით:

ა) ცვ 1- ცვლილების ჯამური ფართი.

ბ) ცვ 2-შეცვლილი რეგისტრირებული ტერიტორიების ჯამური ფართი.

გ) ცვ 3 - შეცვლილი რეგისტრირებული ტერიტორიების ჯამური ფართი განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს შიგნით.

დ) ცვ 4 - შეცვლილი რეგისტრირებული ტერიტორიების ჯამური ფართი გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე.

ე) ცვ 5 - შეცვლილი რეგისტრირებული ტერიტორიების ჯამური ფართი მხოლოდ კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთებისათვის.

ვ) ცვ 6 - შეცვლილი რეგისტრირებული ტერიტორიების ჯამური ფართი განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს შიგნით, მხოლოდ კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთებისათვის.

ზ) ცვ 7 - შეცვლილი რეგისტრირებული ტერიტორიების ჯამური ფართი გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე, მხოლოდ კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთებისათვის.

3. საცხოვრებელი ზონა' (სზ)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ახალი საცხოვრებელი, ან ჩამოყალიბებული განაშენიანების სახისა და სტრუქტურის არ მქონე საცხოვრებელი განაშენიანებული ტერიტორიები, რომელთა სტრუქტურა და შესაბამისი კონკრეტული ზონებიც უნდა განისაზღვროს გრგ-ს საფუძველზე მონიშნულია ზოგადი საცხოვრებელი ზონის სახით.

ა-2) ტერიტორიები, რომლებიც განსაზღვრული იყო ზოგადი საცხოვრებელი ზონის სახით, მაგრამ გააჩნდა ჩამოყალიბებული სტრუქტურა და აშკარად გამოკვეთილი განაშენიანების ტიპი განისაზღვრა შესაბამისი კონკრეტული ზონებით.

ა-3) ქალაქთმშენებლობითი შეზღუდვითი ფენებითა და კონტურებით და კომპაქტიურობის იდეოლოგიით განპირობებული მიდგომებით განსაზღვრული განაშენიანებისათვის შეუსაბამო ტერიტორიები, რომლებიც განსაზღვრული იყო სზ-ის სახით, შეეცვალა ფუნქციური და უფლებრივი ზონები.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	1218.5	670.5	548.1
ცვ 2	1067.2	545.6	521.6
ცვ 3	552.0	376.5	175.5
ცვ 4	515.2	169.0	346.2
ცვ 5	850.0	354.1	495.9
ცვ 6	439.0	267.0	172.0
ცვ 7	411.0	87.0	323.9

4. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) საქალაქო, სასოფლო და სააგარაკე ტერიტორიები, რომლებიც უკანასკნელი წლების მანძილზე ჩამოყალიბდა გამოკვეთილად მოცემული კონკრეტული ზონის სახასიათო მაჩვენებლებით, ან რომლებიც განთავსებულია სზ1-ით განსაზღვრულ მსხვილ მასივებს შორის და ფუნქციურად შეესაბამება საცხოვრებელ ზონას, განისაზღვრა სზ1-ად.

ა-2) საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც მონიშნული იყო სზ 1-ით, თუმცა უკანასკნელი წლების განვითარების ფარგლებში შეიძინა მკაფიოდ გამოხატული სხვა ზონათა მახასიათებლები, ამოღებულია მოცემული ზონიდან და მონიშნულია შესაბამის ზონათა სახით.

ა-3) ტერიტორიები, რომლებმაც დაკარგა(ან ვერ მოახერხა ჩამოყალიბებინა) მკაფიოდ გამოხატული სზ1-ის სახე და რომელთათვისაც სხვა პირობებზე დაყრდნობითაც შეუძლებელია კონკრეტული ზონის სახეობის მინიჭება, მონიშნა შესაბამისი ფუნქციის ზოგადი ზონით.

ა-4) ქალაქთშენებლობითი შეზღუდვითი ფენებითა და კონტურებით და კომპაქტიურობის იდეოლოგიით განპირობებული მიდგომებით განსაზღვრული განაშენიანებისათვის შეუსაბამო ტერიტორიები, რომლებიც განსაზღვრული იყო სზ 1-ის სახით, შეეცვალა ფუნქციური და უფლებრივი ზონები.

ა-5) ტერიტორიები, რომლებიც ქალაქგეგმარებითი, კულტურული და გარემოსდაცვითი მოსაზრებებით განისაზღვრა, როგორც არასამშენებლო და მანამდე დაფარული იყო სზ1-ით, შიცვალა შესაბამისი ფუნქციური და უფლებრივი ზონებით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	423.6	1433.0	-1009.5
ცვ 2	357.2	946.4	-589.2
ცვ 3	116.0	540.3	-424.3
ცვ 4	241.1	406.0	-164.9
ცვ 5	292.5	712.6	-420.1
ცვ 6	103.1	452.6	-349.5
ცვ 7	189.3	259.9	-70.6

5. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც უკანასკნელი წლების მანძილზე ჩამოყალიბდა გამოკვეთილად მოცემული კონკრეტული ზონის სახასიათო მაჩვენებლებით, ან რომლებიც განთავსებულია სზ2-ით განსაზღვრულ მსხვილ მასივებს შორის და ფუნქციურად შეესაბამება საცხოვრებელ ზონას, განისაზღვრა სზ2-ად.

ა-2) საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც მონიშნული იყო სზ 2-ით, თუმცა უკანასკნელი წლების განვითარების ფარგლებში შეიძინა მკაფიოდ გამოხატული სხვა ზონათა მახასიათებლები, ამოღებულია მოცემული ზონიდან და მონიშნულია შესაბამის ზონათა სახით.

ა-3) ტერიტორიები, რომლებმაც დაკარგა(ან ვერ მოახერხა ჩამოყალიბებინა) მკაფიოდ გამოხატული სზ2-ის სახე და რომელთათვისაც სხვა პირობებზე დაყრდნობითაა შეუძლებელია კონკრეტული ზონის სახეობის მინიჭება მონიშნა შესაბამისი ფუნქციის ზოგადი ზონით.

ა-4) ქალაქთშენებლობითი შეზღუდვითი ფენებითა და კონტურებით და კომპაქტიურობის იდეოლოგიით განპირობებული მიდგომებით განსაზღვრული განაშენიანებისათვის შეუსაბამო ტერიტორიები, რომლებიც განსაზღვრული იყო სზ 2ის სახით, შეეცვალა ფუნქციური და უფლებრივი ზონები.

ა-5) ტერიტორიები, რომლებიც ქალაქგმარებითი, კულტურული და გარემოსდაცვითი მოსაზრებებით განისაზღვრა, როგორც არასამშენებლო და მანამდე დაფარული იყო სზ2-ით, შეცვალა შესაბამისი ფუნქციური და უფლებრივი ზონებით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	1182.1	503.5	678.5
ცვ 2	893.4	420.2	473.2
ცვ 3	830.6	159.4	671.3
ცვ 4	62.8	260.8	-198.0
ცვ 5	687.4	339.6	347.8
ცვ 6	656.5	130.2	526.3
ცვ 7	30.9	209.4	-178.4

6. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც უკანასკნელი წლების მანძილზე ჩამოყალიბდა გამოკვეთილად მოცემული კონკრეტული ზონის სახასიათო მაჩვენებლებით, ან რომლებიც განთავსებულია სზ 3-ით განსაზღვრულ მსხვილ მასივებს შორის და ფუნქციურად შეესაბამება საცხოვრებელ ზონას, განისაზღვრა სზ 3-ად.

ა-2) საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც მონიშნული იყო სზ 3-ით, თუმცა უკანასკნელი წლების განვითარების ფარგლებში შეიძინა მკაფიოდ გამოხატული სხვა ზონათა მახასიათებლები, ამოღებულია მოცემული ზონიდან და მონიშნულია შესაბამის ზონათა სახით.

ა-3) ტერიტორიები, რომლებმაც დაკარგა(ან ვერ მოახერხა ჩამოყალიბებინა) მკაფიოდ გამოხატული სზ 3-ის სახე და რომელთათვისაც სხვა პირობებზე დაყრდნობითაც შეუძლებელია კონკრეტული ზონის სახეობის მინიჭება მონიშნა შესაბამისი ფუნქციის ზოგადი ზონით.

ა-4) ქალაქთმშენებლობითი შეზღუდვითი ფენებითა და კონტურებით და კომპაქტიურობის იდეოლოგიით განპირობებული მიდგომებით განსაზღვრული განაშენიანებისათვის შეუსაბამო ტერიტორიები, რომლებიც განსაზღვრული იყო სზ 3-ის სახით, შეეცვალა ფუნქციური და უფლებრივი ზონები.

ა-5) ტერიტორიები, რომლებიც ქალაქგგმარებითი, კულტურული და გარემოსდაცვითი მოსაზრებებით განისაზღვრა, როგორც არასამშენებლო და მანამდე დაფარული იყო სზ-3-ით, შიცვალა შესაბამისი ფუნქციური და უფლებრივი ზონებით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	317.5	403.6	-86.1
ცვ 2	294.3	372.6	-78.3
ცვ 3	248.1	231.2	16.9
ცვ 4	46.2	141.4	-95.2
ცვ 5	263.8	311.4	-47.6
ცვ 6	223.7	196.5	27.2
ცვ 7	40.1	114.9	-74.8

7. საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)

ა) ზონის მიმართ ცვლილება არ განხორციელებულა

8. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქგეგმარებით კარკასზე ან მის სიახლოვეს არსებული მაღალი ინტენსიობის, საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც უკანასკნელი წლების მანძილზე ჩამოყალიბდა გამოკვეთილად მოცემული კონკრეტული ზონის სახასიათო მაჩვენებლებით, ან რომლებიც განთავსებულია სზ 5-ით განსაზღვრულ მსხვილ მასივებს შორის და ფუნქციურად შეესაბამება საცხოვრებელ ზონას, განისაზღვრა სზ 5-ად.

ა-2) საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც მონიშნული იყო სზ 5-ით, თუმცა უკანასკნელი წლების განვითარების ფარგლებში შეიძინა მკაფიოდ გამოხატული სხვა ზონათა მახასიათებლები, ამოღებულია მოცემული ზონიდან და მონიშნულია შესაბამის ზონათა სახით.

ა-3) ტერიტორიები, რომლებმაც დაკარგა(ან ვერ მოახერხა ჩამოყალიბებინა) მკაფიოდ გამოხატული სზ 5-ის სახე და რომელთათვისაც სხვა პირობებზე დაყრდნობითაც შეუძლებელია კონკრეტული ზონის სახეობის მინიჭება მონიშნა შესაბამისი ფუნქციის ზოგადი ზონით.

ა-4) ქალაქთმშენებლობითი შეზღუდვითი ფენებითა და კონტურებით და კომპაქტიურობის იდეოლოგიით განპირობებული მიდგომებით განსაზღვრული განაშენიანებისათვის შეუსაბამო ტერიტორიები, რომლებიც განსაზღვრული იყო სზ 5-ის სახით, შეეცვალა ფუნქციური და უფლებრივი ზონები.

ა-5) ტერიტორიები, რომლებიც ქალაქგეგმარებითი, კულტურული და გარემოსდაცვითი მოსაზრებებით განისაზღვრა, როგორც არასამშენებლო და მანამდე დაფარული იყო სზ 5-ით, შიცვალა შესაბამისი ფუნქციური და უფლებრივი ზონებით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	126.8	375.5	-248.7
ცვ 2	116.3	344.9	-228.6
ცვ 3	115.9	307.4	-191.5
ცვ 4	0.4	37.5	-37.1
ცვ 5	60.8	291.1	-230.3
ცვ 6	60.6	254.1	-193.6
ცვ 7	0.2	37.0	-36.8

9. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) უმაღლესი ინტენსიობის საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც უკანასკნელი წლების მანძილზე ჩამოყალიბდა გამოკვეთილად მოცემული კონკრეტული ზონის სახასიათო მაჩვენებლებით, ან რომლებიც განთავსებულია სზ 6-ით განსაზღვრულ მსხვილ მასივებს შორის და ფუნქციურად შეესაბამება საცხოვრებელ ზონას, განისაზღვრა სზ 6-ად.

ა-2) საქალაქო ტერიტორიები, რომლებიც მონიშნული იყო სზ 6-ით, თუმცა უკანასკნელი წლების განვითარების ფარგლებში შეიძინა მკაფიოდ გამოხატული სხვა ზონათა მახასიათებლები, ამოღებულია მოცემული ზონიდან და მონიშნულია შესაბამისი ზონათა სახით.

ა-3) ტერიტორიები, რომლებმაც დაკარგა(ან ვერ მოახერხა ჩამოყალიბებინა) მკაფიოდ გამოხატული სზ 6-ის სახე და რომელთათვისაც სხვა პირობებზე დაყრდნობითაც შეუძლებელია კონკრეტული ზონის სახეობის მინიჭება მონიშნა შესაბამისი ფუნქციის ზოგადი ზონით.

ა-4) ქალაქთშენებლობითი შეზღუდვითი ფენებითა და კონტურებით და კომპაქტიურობის იდეოლოგიით განპირობებული მიდგომებით განსაზღვრული განაშენიანებისათვის შეუსაბამო ტერიტორიები, რომლებიც განსაზღვრული იყო სზ 6-ის სახით, შეეცვალა ფუნქციური და უფლებრივი ზონებით.

ა-5) ტერიტორიები, რომლებიც ქალაქგგმარებითი, კულტურული და გარემოსდაცვითი მოსაზრებებით განისაზღვრა, როგორც არასამშენებლო და მანამდე დაფარული იყო სზ 6-ით, შეიცვალა შესაბამისი ფუნქციური და უფლებრივი ზონებით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	399.6	521.0	-121.4
ცვ 2	279.4	420.6	-141.2
ცვ 3	275.7	389.0	-113.3
ცვ 4	3.7	31.6	-27.9
ცვ 5	183.8	240.5	-56.7
ცვ 6	181.9	223.5	-41.5
ცვ 7	1.9	17.1	-15.2

10. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა' (სსზ)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქგეგმარებით კარკასზე არსებული ის ტერიტორიები, რომლებიც ფუნქციურად შეესაბამება საზოგადოებრივ საქმიან ზონას, თუმცა არ გააჩნიათ მკაფიოდ გამოხატული, ჩამოყალიბებული განაშენიანებითი სტრუქტურა და კონკრეტული ქალაქშენებლობითი პარამეტრების განსაზღვრისათვის აუცილებელი მახასიათებლები, ან სტრატეგიული მნიშვნელობა, განისაზღვრა ზოგადი საზოგადოებრივი-საქმიანი ზონით.

ა-2) ქალაქგეგმარებით კარკასზე არსებული ტერიტორიები, რომლებიც განთავსებულია ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი მასივების უშუალო სიახლოვეს, და რომელთათვისაც შემდგომი კონკრეტული განვითარებითი პარამეტრების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ გრგ-ს საფუძველზე, განისაზღვრა სსზ-ს სახით.

ა-3) სასოფლო დასახლების ფარგლებში, ტერიტორია რომელიც ატარებს გამოხატულ სსზ მახასიათებლებს და გააჩნია შესაბამისი მაგნიტუდა, თუმცა არ გააჩნია მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე კონკრეტული ზონის სახეობით მონიშვნისათვის სტრატეგიული მნიშვნელობა, მონიშნულია სსზ-ს სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	216.5	0.0	216.5
ცვ 2	193.2	0.0	193.2
ცვ 3	185.7	0.0	185.7

ცვ 4	7.5	0.0	7.5
ცვ 5	156.9	0.0	156.9
ცვ 6	149.6	0.0	149.6
ცვ 7	7.4	0.0	7.4

11. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა.ა) ქალაქგეგმარებით კარკასზე და მის მახლობლად განთავსებული, ძირითადად, ცენტრისგან მოშორებული, მნიშვნელოვან საცხოვრებელ მასივებთან განლაგებული ტერიტორიები, რომლებიც განაშენიანების ინტენსივობით ატარებენ მოცემული ზონის შესაბამის მახასიათებლებს განისაზღვრა სსზ 1-ის სახით.

ა.ბ) ქალაქგეგმარებით კარკასზე არსებული ტერიტორიები, რომლებიც განთავსებულია მოცემული პუნქტის ა-1 ქვეპუნქტის შესაბამისი მნიშვნელოვანი მასივების შორის და არსებული მდგომარეობით არ გააჩნია მოცემული ზონის შესაბამისი მახასიათებლები, მოინიშნა სსზ 1-ის სახით.

ა.გ) ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტებით უზრუნველყოფილი, მსხვილი საპროექტო არეალები, რომელთა განვითარებაც იგულისხმება ქალაქგეგმარებითი კარკასის სახითა და შესაბამისი პარამეტრებით, მოინიშნა სსზ-1 სახით.

ა.დ) ქალაქგეგმარებითი კარკასიდან მოშორებით, განცალკევებით არსებულარეალებს, რომლებიც მონიშნული იყო სსზ 1-ის სახით, თუმცა არ გააჩნია ქალაქისათვის სტრატეგიული მნიშვნელობა და შესაბამისი ზონისათვის დამახასიათებელი პარამეტრები, შეეცვალათ ფუნქციური და შესაბამისად უფლებრივი ზონები.

ა.ე) სსზ 1-ით მონიშნულ ქალაქგეგმარებითი კარკასის ნაწილებს, რომლებსაც არ გააჩნდათ მკაფიოდ გამოხატული განაშენიანების ხასიათი და რომელთა შემდგომი განვითარების შეფასებაც შესაძლებელია გრგ-ს სახით განესაზღვრა შემსაბამისი ფუნქციის ზოგადი ზონის სახეობა.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	121.7	309.1	-187.4
ცვ 2	109.6	282.5	-173.0
ცვ 3	107.2	276.9	-169.7
ცვ 4	2.4	5.6	-3.3
ცვ 5	80.8	236.2	-155.4

ცვ 6	79.5	234.9	-155.4
ცვ 7	1.4	1.4	0.0

12. საზოგადოებრივ საქმიანო ზონა 2 (სსზ-2)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა.ა) ქალაქმშენებლობით კარკასზე არსებული ტერიტორიები, რომლებიც უზრუნველყოფილია შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, განთავსებულია პირველად სატრანსპორტო ქსელზე და შესაბამისი განაშენიანების პარამეტრების მქონე არეალებში მოინიშნა სსზ 2-ის სახით.

ა.ბ) პოლიცენტრული არეალების ტერიტორიები განისაზღვრა სსზ 2-ად.

ა.გ) მკაფიოდ გამოხატული ფუნქციური ხასიათის და უმაღლესი ინტენსიობის არეალები, რომლებსაც გააჩნიათ პირდაპირი წვდომა შესაბამისი გამტარობისა და რესურსული პოტენციალის საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე და აქასთან გარკვეული სტრატეგიული მნიშვნელობა მიმდებარე ტერიტორიის სტრუქტურის ჩამოყალიბება-განვითარებისათვის, მოინიშნა სსზ 2-ის სახით.

ა.დ) კარკასიდან მოშორებით, განაშენიანების სიღრმეში არსებული, შესაბამის სატრანსპორტო და საინჟინრო ქსელებზე პირდაპირ წვდომას მოკლებული, განსაკუთრებით პერიფერიულ არეალებზე არსებული ტერიტორიები, რომლებიც განსაზღვრული იყო სსზ 2-ით, ჩანაცვლდა სხვა, უფრო შესაბამისი ზონათა სახეობებით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	234.8	265.3	30.6
ცვ 2	203.0	229.6	26.6
ცვ 3	203.0	228.4	25.3
ცვ 4	0.0	1.2	1.2
ცვ 5	142.5	186.6	44.1
ცვ 6	142.5	185.4	42.9
ცვ 7	0.0	1.2	1.2

13. საზოგადოებრივ-საქმიანობის ზონა 3 (სსზ-3)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქშენებლობით კარკასზე განთავსებული ტერიტორიები, რომლებიც მდებარეობს ქალაქგეგმარებით სიმჭიდროვეს მოკლებულ არეალებში, თუმცა აუცილებელია ქალაქის ერთიანი საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ოპერირებისათვის განისაზღვრა სსზ 3-ის სახით.

ა-2) ქალაქის კარკასიდან მოშორებული, მის განაშენიანებულ ნაწილში მდებარე იმ ბრაუნფილდების არეალები, რომლებსაც გააჩნიათ საზოგადოებრივ-საქმიან ცენტრებად ჩამოყალიბების პოტენციალი, შესაბამისი სტრატეგიული მნიშვნელობა და განთავსებულია დაბალი ინტენსიობის ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში, მოინიშნა სსზ 3-ის სახით.

ა-3) სსზ 3-ით მონიშნული ქალაქის კარკასზე განთავსებული ის არეალები, რომლებიც ხასიათდება უფრო მაღალი ინტენსიობითა და განაშენიანების პარამეტრებით და იძლევა არსებული ობიექტების სამშენებლო გეგმარებითი პარამეტრების ზრდის საშუალებას, ჩანაცვლდლა ამავე ფუნქციის სხვა უფლებრივი ზონებით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	64.6	25.0	39.6
ცვ 2	56.8	23.3	33.5
ცვ 3	56.8	22.2	34.7
ცვ 4	0.0	1.1	-1.1
ცვ 5	45.8	18.3	27.5
ცვ 6	45.8	17.1	28.6
ცვ 7	0.0	1.1	-1.1

14. სპეციალური ზონა (სპეცზ-1)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქის განაშენიანებულ ტერიტორიაზე და მის მიღმა არსებული საინჟინრო მომსახურების ძირითადი ნაგებობების, მსხვილი სამედიცინო და უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულებების ტერიტორიები მოინიშნა სპეცზ 1-ის სახით.

ა-2) სპეცზ 1-ის ტერიტორიები, რომლებიც არსებული ფიზიკური და იურიდიული მდგომარეობით არ შეესაბამება მოცემული ზონის სახეობას და რომელთა მიმართაც არ არსებობს შესაბამისი განაშენიანებითი მიდგომები, ან დაყოფილია სპეცზ 1-ის ობიექტების განვითარებისათვის შესაბამო

ზომისა და სტრუქტურის მქონე საკადასტრო ერთეულებად განისაზღვრა სხვა ფუნქციური და უფლებრივი ზონების სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	184.8	180.3	4.4
ცვ 2	173.9	166.1	7.7
ცვ 3	126.1	122.3	3.7
ცვ 4	47.8	43.8	4.0
ცვ 5	123.5	70.7	52.8
ცვ 6	81.6	56.2	25.4
ცვ 7	41.9	14.5	27.4

15. სპეციალური ზონა (სპეცზ-2)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) მთავრობის დადგენილებით სასაფლაოებისა და მათი განვითარებისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები მოინიშნა სპეცზ 2-ის სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	38.2	97.9	-59.7
ცვ 2	33.1	78.6	-45.5
ცვ 3	8.9	13.4	-4.5
ცვ 4	24.2	65.2	-41.1
ცვ 5	8.6	17.5	-8.9
ცვ 6	5.4	4.8	0.6
ცვ 7	3.2	12.7	-9.5

16. სპეციალური ზონა (სპეცზ-3)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) შესაბამისი ორგანოების მფლობელობაში არსებული, თავდაცვითი და სტრატეგიული მნიშვნელობის ტერიტორიები განისაზღვრა სპეცზ 3-ის სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	67.3	0.0	67.3
ცვ 2	66.7	0.0	66.7
ცვ 3	48.6	0.0	48.6
ცვ 4	18.2	0.0	18.2
ცვ 5	1.7	0.0	1.7
ცვ 6	1.7	0.0	1.7
ცვ 7	0.0	0.0	0.0

17. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) სატრანსპორტო ქსელის ძირითადი ობიექტები, გზები/ქუჩები, მოედნები, გზატკეცილები, ხიდები, გზაგამტარები, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზები, ტროტუარები, ტროტუარის მიმდებარე გაზონები, ზღუდარები, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლები, უსაფრთხოების კუნძულები, გამწვანებულ გზაგამყოფები მოიწივნა ტზ 1-ის სახით

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	655.6	290.4	365.2
*ზონის ხასიათიდან გამომდინარე წარმოდგენილია მხოლოდ ცვ 1			

18. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ავტოსადგომები, ავტოსამართები და სხვა სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ნაწილები, რომლებიც არ შეესაბამება ტზ 1-ს, მოიწივნა ტზ 2-ის სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	0.0	0.0	0.0
*ზონის ხასიათიდან გამომდინარე წარმოდგენილია მხოლოდ ცვ 1			

19. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქის განაშენიანებულ არეალში არსებული, ს 2-ით განსაზღვრული ტერიტორიები, გარემოსდაცვითი, ადამინის კეთილდღეობისა და უსაფრთხოების მოსაზრებების გათვალისწინებით, ჩანაცვლდა ს 1-ით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	1170.4	236.1	934.2
ცვ 2	1047.1	207.3	839.8
ცვ 3	982.0	187.5	794.6
ცვ 4	65.0	19.8	45.2
ცვ 5	791.9	146.6	645.3
ცვ 6	759.0	137.9	621.0
ცვ 7	33.0	8.7	24.3

20. სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქის განაშენიანებულ არეალში არსებული, ს 2-ით განსაზღვრული ტერიტორიები, გარემოსდაცვითი, ადამინის კეთილდღეობისა და უსაფრთხოების მოსაზრებების გათვალისწინებით, ჩანაცვლდა ს 1-ით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	3.4	952.3	-948.9

ცვ 2	3.2	868.9	-865.7
ცვ 3	3.2	753.6	-750.3
ცვ 4	0.0	115.3	-115.3
ცვ 5	3.2	630.6	-627.4
ცვ 6	3.2	593.0	-589.8
ცვ 7	0.0	37.6	-37.6

21. სარეკრეაციო ზონა' (რზ)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქის გაუნაშენიანებელ არეალებში, მწვანე ტერიტორიები, რომლებიც წარმოადგენს ქალაქის სარეკრეაციო რესურსის ნაწილს თუმცა არ გააჩნია კონკრეტული განვითარებითი მიმართულების განსაზღვრის მკაფიო საფუძველი, მონიშნულია ფუნქციის შესაბამისად, ზოგადი სარეკრეაციო ზონის სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ცვ 1	5965.1	0.0	5965.1
ცვ 2	4722.4	0.0	4722.4
ცვ 3	23.9	0.0	23.9
ცვ 4	4698.5	0.0	4698.5
ცვ 5	2081.9	0.0	2081.9
ცვ 6	9.7	0.0	9.7
ცვ 7	2072.2	0.0	2072.2

22. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქის განაშენიანებულ არეალში და მის უშუალო მიჯნაზე არსებული საშუალო და მსხვილი პარკები და გამწვანებული არეალები, რომლებიც არ გულისხმობს შესაძლო სამშენებლო ობიექტებს, რომელთა უშუალო იდენტიფიცირება შესაძლებელია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებითი მასშტაბის(1:10000) გათვალისწინებით განისაზღვრა რზ 1-ის სახით.

ა-2) ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილში ან მის მომიჯნავედ განთავსებულ სასაფლაო ზონებსა და განაშენიანებულ არეალებს შორის არსებული მწვანე სივრცეები მოინიშნა რზ 1-ის სახით.

ა-3) ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილზე გამავალ მცირე მდინარეთა კალაპოტები და მიმდებარე ტერიტორიები, რომლებიც ათვისებული არ არის კერძო საკუთრებაში არსებული საკადასტრო ერთეულებით განისაზღვრა რზ 1-ის სახით.

ა-4) ქალაქის განაშენიანებული არეალის მიჯნაზე არსებული, რზ 1-ით მონიშნული, საბაღო-საპარკე და მწვანე რეკრეაციული არეალები, რომლებიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ატრაქციონების, დროებითი ან მუდმივი რეკრეაციული ფუნქციის ნაგებობების და ტურისტული ობიექტების განთავსება მათ ფარგლებში მოინიშნა რზ 2-ის სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	949.8	553.5	396.3
ცვ 2	765.6	399.4	366.1
ცვ 3	180.1	258.1	-77.9
ცვ 4	585.4	141.4	444.1
ცვ 5	260.4	104.8	155.6
ცვ 6	94.6	90.2	4.4
ცვ 7	165.7	14.6	151.1

23. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქის განაშენიანებულ არეალში და მის უშუალო მიჯნაზე არსებული საშუალო და მსხვილი პარკები და გამწვანებული არეალები, რომლებიც შესაძლოა გულისხმობდეს ატრაქციონების, მსხვილი რეკრეაციული და ტურისტული ინფრასტრუქტურის ობიექტების ან დროებითი ნაგებობების განთავსებას, განისაზღვრა რზ 2-ის სახით.

ა-2) ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილში ზოგადი სახის საშუალო და მსხვილი გამწვანებული არეალები მოინიშნა რზ 2-ის სახით.

ა-3) ქალაქის განაშენიანებული არეალის მიჯნაზე არსებული, რზ 1-ით მონიშნული, საბაღო-საპარკე და მწვანე რეკრეაციული არეალები, რომლებიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ატრაქციონების, დროებითი ან მუდმივი რეკრეაციული ფუნქციის ნაგებობების და ტურისტული ობიექტების განთავსებას მათ ფარგლებში მოინიშნა რზ 2-ის სახით.

ა-4) რზ 2-ით მონიშნულ, ქალაქის გაუნაშენიანებელ არეალებზე არსებულ ლანდშაფტური და სატყეო ღირებულების ტერიტორიებს, ასევე მკაცრი გნავითარებითი შეზღუდვებით გადაფარულ არეალებს, შეეცვალა ზონა შესაბამისი ფუნქციური ზონის სასარგებლოდ.

ა-5) ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული ტბებისა და თბილისის ზღვის უშუალო ნაპირებზე და მათი შეზღუდვებით მოცულ არეალებში არსებული, რზ 2-ით დაფარული არეალები, რომლებზეც მოცემული ზონით გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურული და სამშენებლო ობიექტების განთავსება დაუშვებელია, შეიცვალა ლსრზ-ით.

ა-6) ქალაქის განაშენიანებულ არეალებში რზ 2-ით დაფარული მწვანე სარეკრეაციო არეალები, რომლებიც თავისი გაბარიტებიდან, განლაგებიდან ან სხვა მახასიათებლებიდან გამომდინარე არ ითვალისწინებს ზონის შესაბამისი ობიექტების განვითარების შესაძლებლობას, განისაზღვრა რზ 1-ის სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
ც3 1	1105.4	2815.9	-1710.4
ც3 2	905.2	2328.4	-1423.2
ც3 3	418.5	566.2	-147.6
ც3 4	486.7	1762.2	-1275.5
ც3 5	278.7	1209.1	-930.4
ც3 6	164.7	377.1	-212.4
ც3 7	114.0	832.0	-718.0

24. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქის განაშენიანებულ არეალების მიღმა, რზ 3-ით დაფარული არსებული მწვანე რეკრეაციული სივრცეები, რომლებსაც არ გააჩნიათ კონკრეტული ზონის განსაზღვრებისათვის აუცილებელი წინაპირობები, მონიშნა შესაბამისი ფუნქციის ზოგადი ზონის სახით.

ა-2) ქალაქის განაშენიანებული არეალების მიღმა, რზ 3-ით დაფარული მწვანე და სატყეო სივრცეები, რომლებსაც არ გააჩნიათ პირდაპირი სარეკრეაციო ფუნქცია და დაფარულია ბუნებრივი ლანდშაფტებით, ჩანაცვლდა ლსრზ-ითა და სატყეო ზონით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(პა.)	დანაკლისი(პა.)	ჯამური(პა.)
--	---------------	----------------	-------------

ცვ 1	69.0	9153.4	-9084.4
ცვ 2	65.1	7571.8	-7506.6
ცვ 3	31.6	128.3	-96.8
ცვ 4	33.6	7443.4	-7409.9
ცვ 5	41.5	2373.5	-2332.0
ცვ 6	30.0	106.0	-76.0
ცვ 7	11.5	2267.5	-2256.0

25. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსრზ')

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ქალაქის განაშენიანებული არეალის მიღმა და მის პერიფერიულ არეალებში მდინარეთა უშუალო ნაპირები და ხეობები მოინიშნა ლსრზ-ის სახით.

ა-2) თბილისის ზღვის მიმდებარე, შეზღუდვისა და შესაბამისი ფუნქციის მქონე ტერიტორიები მოინიშნა ლსრზ-ის სახით.

ა-3) ლსრზ-ით დაფარული, ტყით დაფარული და სატყეო ტერიტორიები ჩანაცვლდა სატყეო ზონით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	910.0	9558.0	-8648.0
ცვ 2	748.9	8965.2	-8216.3
ცვ 3	18.9	38.4	-19.5
ცვ 4	730.0	8926.8	-8196.8
ცვ 5	621.5	273.1	348.5
ცვ 6	8.2	20.0	-11.9
ცვ 7	613.4	253.0	360.3

26. სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ')

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) სასოფლო დასახლებების მახლობლად არსებული საწარმო ტერიტორიები, რომლებიც არ არის ათვისებული შესაბამისი ფუნქციით და ისტორიულად წარმოადგენს მიმდებარე სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიების ნაწილს, მოინიშნა სოფზ-ის სახით.

ა-2) სოფზ-ით მონიშნული არეალები, რომლებიც ფაქტიური მდგომარეობით წარმოადგენენ ტყით დაფარულ ტერიტორიებს, და შესაძლოა გულისხმობდნენ ტყის მართვისა და უსაფრთხოებისათვის სახიფათო განვითარებებს, ჩანაცვლდა სატყეო ზონით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	231.2	649.0	-417.8
ცვ 2	196.5	573.2	-376.7
ცვ 3	2.3	17.0	-14.7
ცვ 4	194.1	556.2	-362.0
ცვ 5	85.9	331.3	-245.4
ცვ 6	0.7	15.3	-14.6
ცვ 7	85.2	316.1	-230.8

27. სანიტარული ზონა' (საზზ')

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად სამშენებლო ობიექტები რომლებსაც განესაზღვრებათ სანიტარული დაცვის ნორმები მოინიშნა შესაბამისი ზონის სახით.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	43.7	48.6	-4.9
ცვ 2	43.0	43.8	-0.9
ცვ 3	31.7	26.8	4.9
ცვ 4	11.3	17.0	-5.8
ცვ 5	42.9	8.3	34.7

ცვ 6	31.7	7.2	24.4
ცვ 7	11.3	1.0	10.2

28. სატყეოზონა '

ა) ზონის მიმართ ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

ა-1) ტყით დაფარული და სატყეო ტერიტორიები, რომლებიც განისაზღვრებოდა სხვა ზონების სახით, მოინიშნა სატყეო ტერიტორიებად.

ბ) ბალანსის საანგარიშო მაჩვენებელთა ცვლილება მოყვანილია ცხრილის სახით:

	დანამატი(ჰა.)	დანაკლისი(ჰა.)	ჯამური(ჰა.)
ცვ 1	13504.3	0.0	13504.3
ცვ 2	12521.8	0.0	12521.8
ცვ 3	22.8	0.0	22.8
ცვ 4	12499.0	0.0	12499.0
ცვ 5	727.8	0.0	727.8
ცვ 6	2.1	0.0	2.1
ცვ 7	725.7	0.0	725.7

შემდეგი რიგის ქალაქთშენებლობითი არეალების პროგრამა

სარჩევი

უსისტემოდ გაცემული ნაკვეთების პრობლემა - განაშენიანების გარე განვითარების ტერიტორიებზე	4
პირველი რიგის ღონისძიებები	5
1. ზღვის უბნის პარკი	5
2. დირსი ჭალის პარკი.....	5
3. ვაზისუბნის პარკი	6
4- 5. პოლიცენტრული არეალი დიდოში და სამგორი	6
6. ვარკეთილის მასივი.....	7
7. დიდი დიდმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია	7
8. ელიავას ბაზრობის მიმდებარე ტერიტორია.....	8
9. თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორია.....	8
10. გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორია	9
11. ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია	9
12. ორთაჭალის ბაღები	10
13. აკადემქალაქი	11
14. კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია	11
15. ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია	12
16. დიდმის ჭალები	13
17. საქალაქო პარკი მტკვრის ჭალებში-ფონიჭალა.....	13
18. ვახტანგ გორგასლის გამზირისა და მიმდებარე ტერიტორიის რეორგანიზაციის კვლევა და სანაპირო ხაზის სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარების პროექტი.....	14
შემდეგი ეტაპის ღონისძიებები	15
1. ნაძალადევის ტერიტორიის მოწესრიგებისა და განვითარების მიმართულების ხედვა და შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა(ები)	15
2. ავლაზრის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.....	15
3. ვარდების მოედნის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	15
4. ვარკეთილის მეურნეობის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.....	15
5. მეტრო სამგორის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	15
6. მეტრო დიდუბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა და მის საფუძველზე შერჩეულ არეალ(ებ)ზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა(ები)	15

7. წყნეთის საზღვრების კვლევისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების მიმართულებების შეფასებითი სამუშაოები	15
8. პოლიცენტრი (ისტორიის მიმდებარედ)	15
9. პოლიცენტრი (საბურთალო)	15
10. პოლიცენტრი (გლდანო).....	15
11. არსენალის პარკი (პროექტი) - უპირატესად სარეკრეაციო ფუნქციით.....	15

უსისტემოდ გაცემული ნაკვეთების პრობლემა - განაშენიანების გარე განვითარების ტერიტორიებზე

დღევანდელი თბილისის ტერიტორიაზე უკანასკნელი ათწლეულების მანძილზე წინასაპროექტო კვლევებისა და ქალაქგეგმარებითი მიზანშეწონილობის უგულვებელყოფით მოხდა მნიშვნელოვანი და ხშირ შემთხვევაში განვითარებისათვის შეუსაბამო საქალაქო სივრცეების გასხვისება. მსგავსი ხშირია როგორც ქალაქის განაშენიანებული არეალის შიგნით ასევე მის გარეთ. განაშენიანებული არეალის გარეთ განვითარებისათვის შეუსაბამო ნაკვეთების განსაკუთრებით დიდი ოდენობით წარმოდგენილია შემდეგ სამ ტერიტორიაზე არსებული კლასტერების სახით:

1. თბილისის ზღვის მიმდებარე (უპირატესად ავშნიანისა და საჯიერნოს ფერდები) ტერიტორიები.
2. დიდი დიღმის დასავლეთით არსებული ფერდები და ხეობები
3. კოჯორი-შინდისის მიმდებარე არეალები

მოცემული ნაკვეთების სამშენებლო განვითარება საფრთხეს უქმნის ერთი მხრივ ქ. თბილისის ქალაქგეგმარებით სტრუქტურას, მეორეს მხრივ კი სახიფათოა როგორც მათი მესაკუთრეებისათვის ასევე უშუალოდ მიმდებარე გარემოსათვის - მათი დიდი ნაწილი მდებარეობს სატყეო, ლანდშაფტურ და გეოდინამიკური და სხვა მაღალი ბუნებრივი რისკების შემცველ არეალებში. აღსანიშნავია რომ, დღეისათვის თბილისის გაუნაშენიანებელ და განაშენიანებისათვის შეუსაბამო ტერიტორიებზე კერძო საკუთრებაში გაცემული ასეთი ნაკვეთების მთლიანი ფართობი ქალაქის განაშენიანებული ნაწილის სრულ ფართობს აღემატება, რაც საგანგაშო მონაცემია.

არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებებისა, მშენებლობის ნებართვების და უკვე აშენებული საცხოვრებელი სახლების დისლოკაციის ანალიზით ნათლად ჩანს, რომ მშენებლობები ასეთ ტერიტორიებზე ატარებს ქაოტურ ხასიათს და მოკლებულია ერთიან გააზრებას. ხშირია ერთმანეთისაგან 700-1000-1500 მ-ის დაშორებითა და ქალაქგეგმარებითი, გარემოს დაცვითი, სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალური და სხვა საკითხების უგულვებელყოფით დანიშნული შეუსაბამო განვითარებები. ზემოთხსენებული ხელს უშლის და საფრთხის ქვეშ აყენებს თბილისის მდგრად განვითარებას და საჭიროებს შესაბამის რეაგირებას.

პირველი რიგის ღონისძიებები

1. ზღვის უბნის პარკი

ზღვის უბნის ტერიტორიაზე ორ მჭიდროდ დასახლებულ უბანს შორის არსებული ხეობა დღესდღეობით მშრალი სახით არის წარმოდგენილი - აქ ხევძმარის შენაკადი მოქცეულია კოლექტორში. ტერიტორია მოუვლელია და ხშირია მისი საყოფაცხოვრებო და სხვა ნარჩენებით დაბინძურების შემთხვევები. ლანდშაფტური საფარი დეგრადირებულია, მდინარის კოლექტორში მოქცევის შემდგომ ტერიტორიაზე ვერ ხერხდება ხეობის ნალექების სრულად აკუმულირება-აბსორბცია, ამას ემატება კოლექტორის მუშაობის პერიოდული ავარიული შეფერხებებიც, რის შედეგადაც ტერიტორია ჭაობდება და ხასიათდება შესაბამისი უსიამოვნო სუნით.

სივრცის მოწესრიგება და საპარკო სახით განვითარება მნიშვნელოვანია როგორც საუბნო, ისე საქალაქო დონეზე. საუბნო დონეზე პარკი საშუალებას იძლევა მის გარშემო არსებული მოსახლეობა უზრუნველყოფილი იქნას საქალაქო სარეკრეაციო სივრცეებზე წვდომით, საქალაქო დონეზე კი ქმნის მოხერხებულ მწვანე კავშირს ქალაქსა და მის გარშემო არსებულ ლანდშაფტურ ტერიტორიებს შორის - ხეობა პირდაპირ უკავშირდება თბილისის ზღვის სარეკრეაციო-ლანდშაფტურ სივრცეს.

საპროექტო საპარკო სივრცის საერთო ფართი დაახლოებით 40ჰა.-ს შეადგენს. უშუალოდ მის გარშემო არსებული დასახლებები დაახლოებით 80 000 მოსახლეს იტევს, რომლებსაც დღესდღეობით არ გააჩნიათ პირდაპირი წვდომა მსხვილ საპარკო-სარეკრეაციო ობიექტებზე.

2. დირსი ჭალის პარკი

მოცემული საპარკო სივრცე მდებარეობს „დირსის“ განაშენიანება აღმოსავლეთით, მდინარე მტკვრის სანაპიროზე. ტერიტორია შენარჩუნებულია აუთვისებელი სახით. პარკის მოწყობის პრიორიტეტულობას მიმდებარე მჭიდრო განაშენიანება და მიმდინარე მსხვილი მშენებლობებიც განსაზღვრავს. მიმდებარე ტერიტორიებზე განაშენიანებისა და სამოსახლო სიმჭიდროვის მატება ზრდის სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობის აუცილებლობასა და გადაუდებლობას. აღსანიშნავია რომ, მოცემულ ტერიტორიას, როგორც მტკვრის მიმდებარე მწვანე სივრცეს, გარდა საუბნო მნიშვნელობისა, გააჩნია საქალაქო მნიშვნელობა, რაც გათვალისწინებული უნდა იქნა პარკის გეგმარების პროცესში.

3. ვაზისუბნის პარკი

მოცემული პარკის ტერიტორია მდებარეობს ვაზისუბნის საცხოვრებელი რაიონის სამხრეთ-აღმოსავლეთით. აღნიშნულ დასახლების ტერიტორიაზე პირველადი გეგმარებით გათვალისწინებულ იქნა საპარკო სივრცე, სტადიონითა და სპორტული ობიექტებით. სამწუხაროდ პროექტის მიხედვით გათვალისწინებული რეკრეაციული გარემოს შექმნა ვერ მოხერხდა, ამ ეტაპზე მნიშვნელოვანია ამ პროექტის მოცემულობათა რელევანტურობის შეფასება და მიზანშეწონილობის შემთხვევაში ცალკეული ტერიტორიების განვითარების პირველადი პროექტის მიხედვით წარმართვა. მიმდებარე მოსახლეობის უზრუნველყოფისა და ქალაქის ერთიანი მწვანე სტრუქტურის ჩამოყალიბების მიზნით აუცილებელია აქ არსებული მწვანე თავისუფალი არელების სარეკრეაციო ფუნქციით შენარჩუნება/განვითარება.

4-5. პოლიცენტრული არეალი დილომი და სამგორი

ქალაქის პოლიცენტრული განვითარება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციის უმნიშვნელოვანესი საკითხია. ქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმაზე დანიშნული პოლიცენტრული არელებიდან ორის (დიდი დილმისა - პოლიცენტრი A და სამგორის - პოლიცენტრი E) საპროექტო გადაწყვეტებით უზრუნველყოფა ქალაქის სტრუქტურის განვითარებისათვის პირველად აუცილებლობას წარმადგენს.

ამ სივრცეებს მნიშვნელოვანი ტერიტორიული რესურსი გააჩნია, როგორც ბრაუნფილდების ასევე გრინფილდების სახით და ორივე მათგანი ხასიათდება მიმდებარედ არსებული ძსხვილი სამოსახლო რესურსით (40-50 ათასი ადამიანი). მნიშვნელოვანია სივრცეები განვითარდეს ერთიანი საპროექტო გადაწყვეტების საფუძველზე და თავიდან იქნას აცილებული წერტილოვანი, ქაოტური განვითარებები, რომლებმაც შესაძლოა საფრთხე შეუქმნან საქალაქო და საუბნო სტრუქტურების უზრუნველყოფას. საპროექტო გადაწყვეტების შემუშავება უნდა მოხდეს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისი მოცემულობებისა და მის ფარგლებში დამუშავებული ქ. თბილისის პოლიცენტრული განვითარების პირობების გათვალისწინებით.

6. ვარკეთილის მასივი

ვარკეთილის III მასივის ტერიტორია განაშენიანებულია ე.წ. „ხრუშოვკის“ ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსებით, რომელთა მნიშვნელოვანი ნაწილი ავარიულია. დღეის მდგომარეობით საპროექტო არეალში არ ხდება ერთიანი სტრატეგიული განვითარება. არსებული ინიციატივები შემოიფარგლება საზოგადოებრივი სივრცეების გასხვისების შედეგად გაჩენილ კერძო ნაკვეთებზე ახალმშენებლობებით.

გამომდინარე იქიდან, რომ საპროექტო არეალის საცხოვრებელი ფონდი საჭიროებს ფიზიკურ გაჯანსაღებას, და ამასთან, პრიორიტეტულია მაღალი ხარისხის საცხოვრებელი გარემოს შენარჩუნება, აუცილებელია განვითარება წარმართოს ერთიანი ქალაქგეგმარებითი და ტექნიკურ-ეკონომიკური სტრატეგიის საფუძველზე. აღნიშნული მოიცავს: არსებული ქალაქგეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანებული და გაუანაშენიანებელი, კერძო და საჯარო სივრცეების გონივრულ თანაფარდობას, სარეკრეაციო და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენებების შენარჩუნებას და გამრავალფეროვნებას, ავარიული საბინაო ფონდის განახლებას, რამაც საბოლოო ჯამში უნდა უზრუნველყოფს გაუმჯობესებული ცხოვრების ხარისხი და მასზე თანაბარი ხელმისაწვდომობა თითოეული მაცხოვრებლისთვის.

7. დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია

დიდი დიღმის განაშენიანება ერთ-ერთია იმ მასშტაბური ქალაქგეგმარებითი პროექტებიდან, რომელიც 1970-80 იან წლებში დედაქალაქის საბინაო პრობლემის გადაჭრას ისახავდა მიზნად. თუმცა, საბჭოთა სისტემის კრიზისიდან, და, საბოლოო ჯამში, საბჭოთა კავშირის დაშლიდან გამომდინარე, პროექტი სრულად ვერ განხორციელდა. დღეისათვის ტერიტორიის აღნიშნული სეგმენტი მოიცავს IV მიკრო რაიონს, რომელიც ტიპიურად უზრუნველყოფილია საუბნო და ლოკალურ გზათა ქსელით, სოციალური და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით, და ნაწილობრივ დასრულებულ III მიკროს, რომელიც განსხვავდება გეგმარებითი სტრუქტურით ასევე ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის ხარისხით.

აღნიშნული ტერიტორიები სტიქიურად იქნა განაშენიანებული 1990 იანი წლებში და შემდგომ ნაკვეთების უსისტემო რეგისტრაციისა და პრივატიზაციის შემდგომ. ტერიტორიაზე არ არის ჩამოყალიბებული გზათა ქსელი, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურა. მუნიციპალიტეტის შესაბამისი სამსახურების მიერ 2009 წელს ტერიტორიისათვის დამუშავებულ იქნა ე.წ. ჩარჩო გეგმა, რეგულირების ხაზებითა და გზათა ქსელით, თუმცა ამოცანის სირთულიდან გამომდინარე იგი ვერ უზრუნველყოფს ტერიტორიის რაციონალურ და ეფექტურ გამოყენებას. ახალი მოსახლეობის არასაკმარისი სიმჭიდროვე განაპირობებს მუნიციპალიტეტის მხრიდან ამ ტერიტორიებისათვის საინჟინრო, საგზაო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის ნაკლებ პრიორიტეტულობას, ტერიტორიაზე არ არის სათანადო გზები, ქუჩები, განათება, მწირია საზოგადოებრივი ტრანსპორტი, არ არის საჯარო სკოლები, ბაღები, სარეკრეაციო და სხვა საზოგადოებრივი, სავაჭრო, საყოფაცხოვრებო მომსახურების სივრცეები, და სხვა.

აღსანიშნავია რომ ტერიტორიას ესაზღვრება ქალაქის ერთ-ერთი ყველაზე დიდი - მუხათგვერდის სასაფლაო, რომელსაც არ აქვს დადგენილი სანიტარული დაცვის ზუსტი საზღვრები, რაც მეტად მნიშვნელოვანია საცხოვრებელი ტერიტორიების შემდგომი განვითარების დაგეგმვისათვის.

8. ელიავას ბაზრობის მიმდებარე ტერიტორია

ელიავას ბაზრობა და მისი მიმდებარე ტერიტორია ქალაქის ცენტრში, მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროსა და წერეთლის გამზირს შორის მდებარეობს.

ბოლო ორი ათეული წლის მანძილზე ტერიტორია მრავალფეროვანი კომერციული საზოგადოებრივი ფუნქციებით დატვირთული ადგილად იქცა, რაც უპირველეს ყოვლისა მისი მოსახერხებელი სატრანსპორტო კავშირებიდან და ადგილმდებარეობიდან გამომდინარეობს. თუმცა ფუნქციების უსისტემო, ქაოტურმა თავმოყრამ და გარემოსათვის საფრთხის შემცველმა გამოყენებებმა ტერიტორიის ეკოლოგიური მდგომარეობა მნიშვნელოვნად გააუარესა. გარემოს დეგრადირება დღემდე გრძელდება. ტერიტორიაზე არსებული ობიექტები ტვირთავს და აფერხებს საგზაო მოძრაობას, იგნორირებულია მდინარესთან კავშირის შესაძლებლობა, არსებულ სარეკრეაციო სივრცეებს დაკარგული აქვს თავდაპირველი ფუნქცია, აღინიშნება გარემოს, მათ შორის ნიადაგისა და ჰაერის დაბინძურების მაღალი რისკები, რაც ასევე საფრთხეს უქმნის ტერიტორიაზე მაცხოვრებლების ჯანმრთელობას.

მოცემულ ეტაპზე გადაუდებელ ამოცანას წარმოადგენს ტერიტორიის დეტალური შესწავლა, ანალიზი და მისი სამომავლო განვითარების დაგეგმვა თბილისის ერთიან ურბანულ ქსოვილთან მიმართებაში, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს ერსათვის მხრივ არსებული ფუნქციური მრავალფეროვნების შენარჩუნება და მეორეს მხრივ ტერიტორიის პოტენციალის ზრდა ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო და თანაბრად ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი, სარეკრეაციო, სამრეწველო და სხვა გამოყენებით. აუცილებელია სარეკრეაციო სივრცეების მდინარესთან კავშირის უზრუნველყოფა.

9. თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორია

თბილისის ზღვა დედაქალაქის სტრატეგიულ, ხელოვნურად შექმნილ წყალმომარაგების ობიექტს წარმოადგენს.

ტერიტორიის ერთ-ერთი ძირითადი პრობლემაა წყალსაცავის სიახლოვეს, წყალდაცვითი და სანიტარული ნორმების იგნორირებით განვითარებული სამშენებლო ინიციატივები, სანიტარული დაცვის არეალების ბუნდოვანი საზღვრები, უსისტემოდ გასხვავებული მიწის ნაკვეთები.

დღეისათვის, როდესაც სანიტარული ზონების დადგენის სამუშაოები დასასრულს უახლოვდება, უპირველესი ამოცანაა ტერიტორიაზე მოქმედი წყალდაცვითი და სხვა შემზღუდავი ზონების ანალიზი და მასთან მიმართებაში ტერიტორიის განვითარების

პოტენციალის განსაზღვრა. აღნიშნული ასევე მოიცავს არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტების სარეკრეაციო მახასიათებლებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების განვითარების პოტენციალის დადგენას. თბილისის ზღვის, როგორც სასმელი წყლის რეზერვუარის დანიშნულების გათვალისწინებით უნდა მოხდეს ტერიტორიის შესაბამისი ზონირება და ეროიანი ქალაქგეგმარებითი კონცეფციის და ტექნიკურ ეკონომიკური გადაწყვეტის შემუშავება, რომელიც უზრუნველყოფს ერთის მხრივ სასმელი წყლის ხარისხის, ასევე ბუნებრივი და ხელოვნური ლანდშაფტური ფასეულობების დაცვას, მეორეს მხრივ ტერიტორიების განვითარების პოტენციალის ეფექტურ და რაციონალურ გამოყენებას.

10. გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორია

გლდანის დიდი და პატარა ტბები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი ტბებია, რომელიც ქალაქის ზრდასთან ერთად ნელ-ნელა განაშენიანების ფარგლებში ექცევა. საბჭოთა პერიოდში გლდანის მიკრორაიონების მშენებლობამ განაპირობა ტერიტორიების ინტენსიური ათვისება და მოსახლეობის სიმჭიდროვის მკვეთრი ზრდა. მიკრორაიონების განაშენიანების თანმდევი პროცესი იყოს მიმდებარე ტერიტორიების ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით აქტიურ განაშენიანება, რაც ასევე წახალისებული იყო აქ ისტორიულად სოფლის ტიპის დასახლების და სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის არსებობით. პროცესები განსაკუთრებით გააქტიურდა ბოლო ორი ათწლეულის განმავლობაში, როდესაც აქტიურად დაიწყო ნაკვეთების თვითნებური დაკავება და შემდგომი რეგისტრაცია. უსისტემო და ქაოტური სამშენებლო განვითარება, ერთის მხრივ, უარყოფითად მოქმედებს ტბების ეკოსისტემაზე, მეორეს მხრივ, ართულებს ტერიტორიების პოტენციალის სამომავლო რაციონალურ და ეფექტურ ათვისებას.

ზემოაღნიშნული პრობლემებიდან გამომდინარე, ქალაქის განვითარების თვალსაზრისით გადაუდებელ ამოცანას წარმოადგენს ჰარმონიული სარეკრეაციო, საცხოვრებელ და სხვა ტიპის განვითარებას შესაბამისი საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურით და ასევე ტბების ბუნებრივი ეკოსისტემის შენარჩუნება.

11. ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია

საბჭოთა კავშირის რღვევის შემდეგ თბილისში საგრძნობლად შეიცვალა მიწათსარგებლობის სახეობები. შემცირდა სასოფლო-სამეურნეო სარგებლობისა და მწვანე არეალები, განაშენიანებული ტერიტორიების რიცხვმა კი იმატა.

ამ თვალსაზრისით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია არ ყოფილა გამონაკლისი. ისტორიულად ტერიტორია სამი ძირითადი დანიშნულებით გამოიყენებოდა - სატყეო,

სასოფლო-სამეურნეო და სარეკრეაციო, თუმცა დღეისთვის ამ ტერიტორიების მნიშვნელოვანი ნაწილი საცხოვრებელი დანიშნულებით, უსისტემოდ ვითარდება.

ლისის ტბის ლანდშაფტის სარეკრეაციო პოტენციალის ათვისება 1930-იანი წლების მიწურულს დაიწყო, როდესაც 1939 წელს ტბის გარშემო წითელი პარტიზანების სახელობის კულტურის და დასვენების პარკი გაშენდა. თბილისის წყალსაცავის (თბილისის ზღვის) ექსპლუატაციაში შესვლამდე (1953 წ.) ლისის ტბა თბილისში საწყალოსნო სპორტულ-სარეკრეაციო ფუნქციის მქონე ძირითადი ობიექტი იყო. ლისის ტბასა და მის მიმდებარე არეალს დღემდე განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს დედაქალაქის სარეკრეაციო და ეკოლოგიური თვალსაზრისით.

სხვადასხვა დროს ქ. თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სახელმწიფო ტყის ფონდის კუთვნილი ფართობები სახელმწიფო ტყის ფონდიდან იქნა ამორიცხული. მათ შორის ლისის ტბის ტერიტორიაზე. დღეს ამ ტერიტორიის მხოლოდ ნაწილს აქვს შენარჩუნებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო დანიშნულება და უმთავრესად საცხოვრებელი ფუნქციით არის წარმოდგენილი მოქმედ მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში. შეიცვალა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პირველადი გამოყენებაც. პროცესი სათავეს 1990-იანი წლების დასაწყისში იღებს, როდესაც მიწის პრივატიზაციის რეფორმის ფარგლებში ლისის მიმდებარედ არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები მიწის რეფორმის ფონდში იქნა გადაცემული და დაექვემდებარა პრივატიზებას. ამჟამად ტერიტორია უმთავრესად დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი და სარეკრეაციო დანიშნულებით, მოუწესრიგებლად ვითარდება. 2000-იანი წლების მიწურულიდან ამ ტერიტორიაზე აქტიურად მიმდინარეობს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობა.

12. ორთაჭალის ბაღები

ორთაჭალის ბაღები თბილისის ერთ-ერთ ისტორიულად ცნობილ კოლორიტულ ადგილს წარმოადგენდა. საბჭოთა პერიოდში მტკვრის სანაპიროებისა და ორთაჭალის ჰიდროელექტროსადგურის მშენებლობამ და თანმდევმა ქალაქგანვითარებამ რადიკალურად შეცვალა ტერიტორიის ისტორიულად ჩამოყალიბებული ლანდშაფტი. დღეს ისტორიული ბაღების ტერიტორია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას წარმოადგენს სადაც ნაკვეთების უსისტემო ქაოტური რეგისტრაცია კვლავაც გრძელდება. ტერიტორია არ არის აღჭურვილი სათანადო საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურით, არ არის საბავშვო ბაღები და სკოლები და სხვა საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები. ტერიტორია „მოწყვეტილია“ ქალაქის ერთიანი ურბანული ქსოვილისგან საქალაქო მნიშვნელობის მაგისტრალით და დამოუკიდებელი ერთეულის სახით არის წარმოდგენილი ქალაქის სტრუქტურის შიგნით. აღნიშნული ფაქტორის როგორც დადებითი ასევე უარყოფითი მხარეები სათანადოდ გასაანალიზებელი და გასათვალისწინებელია ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი სტრატეგიის შემუშავების პროცესში. ბოლო პერიოდის განმავლობაში ტერიტორიაზე შეინიშნება სიმჭიდროვის უსისტემო ზრდის ტენდენცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გადაუდებელ ამოცანას წარმოადგენს ტერიტორიის კომპლექსური შესწავლა-ანალიზი და მის საფუძველზე ერთიანი ქალაქთმშენებლობითი და ტექნიკურ-ეკონომიკური სტრატეგიის შემუშავება, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს რაციონალური და მრავალფუნქციური განვითარება, მეორეს მხრივ კი სარეკრეაციო პოტენციალის ათვისება მტკვრისპირა გამწვანებული სივრცეების შენარჩუნებით და მდინარისა და ქალაქის ურთიერთკავშირის ხელშეწყობით.

13. აკადემქალაქი

ე.წ. აკადემქალაქი მოიცავს ტერიტორიას გმირთა მოედნის, კოსტავას ქუჩის, მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს შორის.

აკადემქალაქი საბჭოთა ქალაქთმშენებლობითი პროექტის პოსტ-საბჭოთა ქაოტური ტრანსფორმაციის და რადიკალური გამჭიდროვების ყველაზე თვალსაჩინო მაგალითია თბილისში. ტერიტორიის ცენტრალური მდებარეობიდან და კარგი სატრანსპორტო ხელმისაწვდომობიდან გამომდინარე იგი 1990-იანი წლებიდანვე მოექცა სამშენებლო ბიზნესის ინტერესში და ერთიანი გააზრების გარეშე, ქალაქთმშენებლობითი ნორმების უგულვებელყოფით, ფრაგმენტულად განვითარდა. შედეგად, აკადემქალაქის ტერიტორიაზე პრაქტიკულად აღარაა სარეკრეაციო და საჯარო სივრცეები და სოციალური ინფრასტრუქტურა, რაც მძიმედ აისახება მოსახლეობის ცხოვრების ხარისხზე და ურბანულ გარემოზე.

აკადემქალაქის დიდ ნაწილს ისევ იკავებს ავარიული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და ბარაკები. შესაბამისად ტერიტორიის მიმართ დეველოპერების ინტერესი კვლავაც დიდია. ამგვარად, მიუხედავად იმისა, რომ არეალში საცხოვრებელი სიმჭიდროვე ორჯერ აღემატება ქალაქის საშუალო მაჩვენებელს, არსებული ავარიული ფონდის გათვალისწინებით, სიმჭიდროვის შემდგომი ზრდა კვლავაც დგას დღის წესრიგში.

ტერიტორიის ერთიანმა ქალაქთმშენებლობითმა და ტექნიკურ-ეკონომიკურმა გადაწყვეტამ, ჯანსაღი ურბანული გარემოს შექმნის მიზნით უნდა უზრუნველყოს ტერიტორიის ჭარბი სიმჭიდროვის რეგულირება, სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა, სოციალური ინფრასტრუქტურის, მრავალფეროვანი ფუნქციური გამოყენებების თანაბარი ხელმისაწვდომობა და სატრანსპორტო მისაწვდომობა.

14. კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია

ბოლო ათწლეულის მანძილზე ამ ტერიტორიებზე, რომელიც თბილისის მიმდებარე ისტორიული სოფლების ტრადიციულ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს, უმეტესწილად საძოვრებს წარმოადგენდა, აქტიურად მიმდინარეობს მიწების რეგისტრაცია და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა ცალკეული არქიტექტურულ-გეგმარებითი პირობების ან განაშენიანების რეგულირების გეგმების მიხედვით.

შედეგად, ქალაქმა მიიღო ქაოტურად დანაწევრებული და ფრაგმენტულად განაშენიანებული, ნაწილობრივ უკვე დეგრადირებული ლანდშაფტი, სადაც, მასშტაბიდან გამომდინარე, ინდივიდუალური გადაწყვეტებით, მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით შეუძლებელია ქალაქის ძირითად სტრუქტურასთან ინტეგრირებული და სრულყოფილად ფუნქციონირებადი ქალაქგეგმარებითი ერთეულის შექმნა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მნიშვნელოვანია უპირველეს ყოვლისა მოხდეს საკუთრების, ლანდშაფტური ფასეულობების, სატრანსპორტო კავშირების, განვითარების პოტენციალის სხვა ასპექტების შესწავლა-ანალიზი, რის შედეგადაც უნდა გამოიკვეთოს სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები, სასოფლო და არასასოფლო მიწები. ერთიან კონტექსტში დაიგეგმოს საინჟინრო ქსელები, სოციალური ინფრასტრუქტურა, დადგინდეს განაშენიანების ტიპოლოგია, ა.შ..

ტერიტორიებზე დამუშავებული და შეთანხმებულია რამდენიმე გრგ, რომლებიც მოითხოვს რევიზიას და გაანალიზებას მომსახურების ობიექტების, ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო ქსელების უზრუნველყოფის თვალსაზრისით.

ტერიტორიის ერთიანმა ქალაქთმშენებლობითმა და ტექნიკურ-ეკონომიკურმა გადაწყვეტამ უნდა უზრუნველყოს ერთის მხრივ ქალაქისათვის ღირებული ბუნებრივი ლანდშაფტების შენარჩუნება, მეორეს მხრივ ტერიტორიების რაციონალური და ეფექტური გამოყენება და სამშენებლო განვითარება მაღალი ხარისხის საცხოვრებელი, სარეკრეაციო თუ სამეურნეო გარემოს შექმნის მიზნით.

15. ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია

დოლიძე-ხილიანის ტერიტორიის დიდი ნაწილი ისტორიულად ჩამოყალიბდა მე-20 საუკუნის პირველი ნახევრიდან, როგორც მაშინდელი თბილისის საგარეუბნო ზონის ერთეული და ძირითადად ათვისებული იქნა დაბალ სართულიანი საკარმიდამო საცხოვრებელი სახლებით. ქალაქის შემდგომი განვითარების შედეგად, უკვე 1960 იანი წლებიდან ტერიტორია დედაქალაქის ერთ-ერთ ცენტრალურ უბნად იქცა, რამაც მის სტრუქტურაში მნიშვნელოვანი ცვლილებები განაპირობა. ამ პერიოდში განხორციელებული მსხვილი ქალაქთმშენებლობითი პროექტების შედეგად მნიშვნელოვნად შეიცვალა და დღევანდელი კონფიგურაცია მიიღო დოლიძისა და ხილიანის ქუჩებმა. თუმცა არ მომხდარა არსებული ისტორიული განაშენიანების სრული ჩანაცვლება. ერთის მხრივ მოსახლეობის მაღალმა სიმჭიდროვემ და ცენტრალურმა მდებარეობამ, მეორეს მხრივ სხვადასხვა ინტენსივობის და მდგომარეობის მრავალფეროვანმა ურბანულმა ქსოვილმა ჩამოაყალიბა სრულიად უნიკალური და საინტერესო ურბანული სინთეზი, რამაც ბოლო ორი ათეული წლის განმავლობაში ფუნქციებისა და გამოყენებების ორიგინალური და ეფექტური ნაზავის წარმოქმნა განაპირობა.

თუმცა, ბოლო პერიოდში გაზრდილი სამშენებლო აქტივობა ტერიტორიის არაჯანსაღი გადამჭიდროვების საფრთხეს ქმნის. უპირველესი ამოცანაა ჩამოყალიბდეს ტერიტორიის

განვითარების ერთიანი ქალაქთმშენებლობითი სტრატეგია, რომელიც ერთმანეთთან ორგანულად დააკავშირებს სხვადასხვა ტიპისა და პერიოდის განაშენიანებულ ერთეულებს, უზრუნველყოფს შესაბამის საჯარო და სარეკრეაციო სივრცეებს, სოციალურ და საინჟინრო ინფრასტრუქტურას, მათ შორის საკვანძო ამოცანაა უბნის სატრანსპორტო მისაწვდომობის უზრუნველყოფა და მისი, როგორც ორ მსხვილ ქალაქმშენებლობით რაიონს ვაკესა და საბურთალოს შორის დამაკავშირებელი რგოლის როლის გააზრება და დაგეგმვა.

16. დიღმის ჭალები

დიღმის ჭალები წარმოადგენს მეტ-ნაკლებად ბუნებრივი სახით შენარჩუნებულ მტკვრისპირა ზოლს, რომელსაც განსაკუთრებული ეკოლოგიური, ლანდშაფტური და ურბანული ღირებულება გააჩნია ქალაქისათვის, განსაკუთრებით გამწვანებული ტერიტორიების მწვავე დეფიციტის პირობებში.

ქალაქში მსხვილ მასშტაბიანი სარეკრეაციო სივრცეებიდან და მაღალი სამშენებლო ინტერესებიდან გამოდინარე დედაქალაქისთვის პრიორიტეტულია დიღმის ჭალების ტერიტორიის სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარება, რის ფარგლებშიც უნდა განისაზღვროს როგორც საპარკო ასევე სხვა სამშენებლო არეალები, უზრუნველყოფილ იქნეს მდინარესთან წვდომა, ბიომრავალფეროვნების და არსებული ეკოსისტემების შენარჩუნება.. მნიშვნელოვანია მდინარის ორივე ნაპირისთვის ერთიანი გადაწყვეტების შემუშავება, შესაძლო საფეხმავლო კავშირების (ხიდეზის) გათვალისწინებით.

17. საქალაქო პარკი მტკვრის ჭალებში-ფონიჭალა

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების სარეკრეაციო სივრცეებად განვითარება და ერთიანი გამწვანებული უწყვეტი არეალების შექმნა არის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციის უმთავრესი საკითხი. ამ კუთხით ფონიჭალის მიმდებარედ მტკვრის ჭალებში დიდი სარეკრეაციო საზოგადოებრივი სივრცის დაგეგმარება არის აუცილებელი ნაბიჯი ამ ტერიტორიის შეუსაბამო განაშენიანებისგან დასაცავად.

მდინარე მტკვარი ამ მონაკვეთში ჯერ კიდევ შენარჩუნებულია ბუნებრივი სახით, ჯებირებისა და მაგისტრალური ინფრასტრუქტურის გარეშე. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ საპროექტო გადაწყვეტებით გათვალისწინებულ იქნას მახლობლად არსებული კრწანისის ტყე-პარკი და შემდგომი გეგმარება წარიმართოს ერთიანი გააზრებით.

კვლევის მიზანია შეფასდეს ტერიტორიის ლანდშაფტური და რეკრეაციული პოტენციალი და დადგინდეს მოქმედი ბუნებრივი საფრთხეები შემდგომი პროექტებისათვის გეგმარებითი პირობების განსაზღვრის მიზნით.

18. ვახტანგ გორგასლის გამზირისა და მიმდებარე ტერიტორიის რეორგანიზაციის კვლევა და სანაპირო ხაზის სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარების პროექტი

მტკვრის როგორც სარეკრეაციო სივრცეზე საუბრისას აუცილებელია გავითვალისწინოთ, რომ ხშირად რელიეფის სიმაღლეთა სხვაობა არ გვაძლევს საშუალებას პირდაპირი კავშირი გვექონდეს მტკვრის ნაპირსა და მდინარესთან. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ 300 არაგველის მონუმენტის მიმდებარე ტერიტორია სწორედ ამით გამოირჩევა. არსებული მდგომარეობით, 300 არაგველის მემორიალი და სარეკრეაციო სივრცე ორ სამანქანო გზას შორისაა მოქცეული, რაც ცალსახად ხელის შეშლელი ფაქტორია ფეხით მოსიარულებათათვის მდინარესთან მისაახლოებლად.

აღნიშნული ტერიტორია საშუალებას იძლევა სიმაღლეთა ცვლილების გარეშე შეიქმნას პირდაპირი კავშირი მდინარესთან. იდეის განხორციელების ერთადერთ წინააღმდეგობად არსებული მარცხენა სამანქანო ზოლი გვევლინება, რისთვისაც საჭიროა შესაბამისი კვლევების ჩატარება.

ამ ინტერვენციის განხორციელებს შედეგად ქალაქი მიიღებს უწყვეტ სარეკრეაციო სივრცეს, რომელიც მთლიანად ორიენტირებული იქნება ფეხით მოსიარულებათათვის, რაც დასვენებას უსაფრთხოს და მომხიბვლელს გახდის საზოგადოების ყველა ასაკობრივი ჯგუფისთვის.

შემდეგი ეტაპის ღონისძიებები

1. ნაძალადევის ტერიტორიის მოწესრიგებისა და განვითარების მიმართულების ხედვა და შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა(ები)
2. ავლაზორის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
3. ვარდების მოედნის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
4. ვარკეთილის მეურნეობის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
5. მეტრო სამგორის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
6. მეტრო დიდუბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა და მის საფუძველზე შერჩეულ არეალ(ებ)ზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა(ები)
7. წყნეთის საზღვრების კვლევისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების მიმართულებების შეფასებითი სამუშაოები
8. პოლიცენტრი (ისტფონტის მიმდებარედ)
9. პოლიცენტრი (საბურთალო)
10. პოლიცენტრი (გლდანი)
11. არსენალის პარკი (პროექტი) - უპირატესად სარეკრეაციო ფუნქციით

სამთქმედო გეგმა

ქალაქგეგმარება

№	მომართულება	ვადა
1.	ურბანული განვითარების სტრატეგიისა და სამოქმედო გეგმის შემუშავება • ცხოვრების ხარისხის კვლევა	2019-2020
2.	თემატური სტრატეგიებისა და სამოქმედო გეგმების შემუშავება	2019-2021
2.1	საბინაო ფონდის რეაბილიტაცია განვითარების სტრატეგიის შემუშავება • საბინაო ფონდის ინვესტიციური რეაბილიტაცია-განვითარების სტრატეგიისა და სამოქმედო გეგმის შემუშავება; • საბინაო ფონდის (მათ შორის სოციალური და ხელმისაწვდომი: საცხოვრებლის) რეაბილიტაცია-განვითარების ფინანსურ-ეკონომიკური მოდელების და შესაბამისი საკონსტრუქციო და ინსტიტუციური ცვლილებების შემუშავება და ეტაპობრივი დანერგვა;	2019-2021
2.2	მიწის მართვის სტრატეგიის შემუშავება • მუნიციპალური და სახელმწიფო მიწის რესურსების ინვენტარიზაცია-შეფასება;	2019-2021
2.3	ბრაუნფილდებისა და სამრეწველო განვითარების სტრატეგიის შემუშავება • ყოფილი სამრეწველო ტერიტორიები ინვენტარიზაცია-შეფასება; • ტერიტორიების განვითარების სტრატეგიის შემუშავება და ეტაპობრივი განხორციელება; • შესაბამისი ფინანსურ-ეკონომიკური მოდელების შემუშავება და საპროექტ პროექტების განხორციელება სახელმწიფო უწყებებთან თანამშრომლობით (მაგ. „აწარმოე საქართველოში“);	2019-2022
2.4	სოციალური ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია-განვითარების სტრატეგიის შემუშავება • სოციალური ინფრასტრუქტურის (მაგ. ჯანდაცვა, განათლება, სპორტი) ინვენტარიზაცია-შეფასება; • სოციალური ინფრასტრუქტურის ეტაპობრივი რეაბილიტაცია-განვითარება;	2020-2024
2.5	კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სტრატეგიის შემუშავება • კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების ინვენტარიზაცია; • თბილისის ისტორიული ნაწილის ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის განახლება; • რეაბილიტაციის ფინანსურ-ეკონომიკური მოდელების შემუშავება სოციალური ასპექტების გათვალისწინებით;	2019-2021
2.6	თბილისის აგლომერაციის განვითარების ხედვისა და სტრატეგიის შემუშავება	2021-2023

3.	ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები	2019-2023
	• მგ-ს მიერ (დანართი 4) იდენტიფიცირებული არეალისათვის კვლევების, განვითარების ხედვის და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ეტაპობრივი დამუშავება მუნიციპალიტეტის მიერ დაზუსტებული პრიორიტეტებისა და რიგითობის მიხედვით; • მგ-ს გეგმიური რევიზია და განახლება. (მაგ 5 წელაწადში ერთხელ);	
4.	მართვის სისტემის გაუმჯობესება	
	• მუნიციპალიტეტის საზღვრების დაზუსტება; • ქალაქთმშენებლობით კადასტრის შექმნა - ურბანული მონაცემების შეგროვების, სისტემატიზაციის, მართვისა და გაცვლის ინტეგრირებული მუნიციპალური სისტემის/ბაზის შექმნა-განვითარება (მათ შორის, საინჟინრო ქსელების ერთიანი ინტეგრირებული მონაცემებით) • სამშენებლო ნებართვების გაცემისას ეკონომიკური მიზანშეწონილობის გათვალისწინებისთვის შესაბამისი წესის შემუშავება (მაგ. მსხვილი საინვესტიციო პროექტების შემთხვევაში); • მართვის სისტემების დეცენტრალიზაციის შესაძლებლობების კვლევა; • ურბანული პროცესების მართვაში ადგილობრივი გამგებების როლის გაძლიერება; • მოსახლეობის საჭიროებების შეფასება უბნების მიხედვით; • თანამონაწილეობისა და ჩართულობის ინსტრუმენტების შექმნა-განვითარება;	2020-2023 2019-2022 .2019-2020 2020-2021 2019-2022 2020-2024 2019-2022

მედეობა

№	მიმართულება	
1	მედეობის სტრატეგიის შემუშავება	ვადა
		2019

ეკონომიკა

№	მიმართულება	ვადა
1.	ეკონომიკური განვითარება და თემატური სტრატეგიები	2019-2021
1.1	ტურიზმის განვითარების სტრატეგია • ტურისტული პოტენციალის შესწავლა • ტურისტული ინფრასტრუქტურის და მომსახურებების შესწავლა • ტურისტული ატრაქციების მიმზიდველობის გაზრდა და თბილისის პოზიციონირება გლობალურ ბაზრებზე	2019-2020
1.2	ჰევიანი ქალაქის სტრატეგია - ე.წ სმარტ სიითი • ტექნოლოგიების გამოყენებით მართვის სისტემების გაუმჯობესება • ურბანული ინოვაციების და ტექნოლოგიების განვითარება	2020-2021

ტრანსპორტი

№	მიმართულება	ვადა
1.	ტრანსპორტის განვითარების გეგმის შემუშავება • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ინტეგრირებული მულტი-მოდალური სისტემის დაგეგმვა: მეტრო, მასობრივი ტრანზიტი დერეფნები საავტომობილო ქსელის, საბაგირო კავშირები, მულტიმოდალური ჰაბების დაგეგმვა (მათ შორის საქალაქთაშორისო და პოლიცენტრულ არეალებში); სამოქმედო გეგმის განსაზღვრა • გამჭოლი სამგზავრო რკინიგზის სატრანსპორტო პოტენციალის შესწავლა: რკინიგზის დერეფნის მახასიათებლების, არსებული და საპროგნოზო მგზავრთნაკადის, მიწათსარგებლობისა და დასახლებათა სივრცითი მოწყობის, ურბანული ტრანსპორტის სისტემაში საუკეთესო ინტეგრირების საშუალების (თბილისის ცენტრალური სადგური) გათვალისწინებით • საგზაო ინფრასტრუქტურის პროექტების საჭიროების იდენტიფიცირება, ანალიზი, კონცეპტუალური დიზაინის მომზადება, სატრანსპორტო მოდელში სიმრუდის და სამოქმედო გეგმის განსაზღვრა	2019-2022

	• საქვეთო ინფრასტრუქტურის შესწავლა, პრობლემების იდენტიფიცირება, დიზაინის და კეთილმოწყობის სტანდარტების შემუშავება, სამოქმედო გეგმის განსაზღვრა • სავალიანდო ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობების შეწვალა და კონცეპტუალი დიზაინის მომზადება და სამოქმედო გეგმის განსაზღვრა • პარკირების დეტალურის ტრაქტების შემუშავება, ზონალობა და დგენა და სამოქმედო გეგმის განსაზღვრა • ინტელექტუალური სატრანსპორტო სისტემის გეგმის შემუშავება • გზათა იერარქიის დადგენა და საგზაო ინფრასტრუქტურის დიზაინის/კეთილმოწყობის სტანდარტების შემუშავება • თემატური რუკები	2019-2020
2.	ტრანსპორტის მოძღვრის შემუშავება	
	• ტრანსპორტის მოძღვრის არის ქალაქის ცენტრული მოძღვრის, რომელიც მოიცავს გზათა ქსელს, საზ. ტრანსპორტის ქსელს, ფუნქციური ზონირების რუკას, შინამეურნეობების სატრანსპორტო ქცევის მონაცემებს, სამანქანო და მგზავრთნაკადებს და სხვა საყრდენ მონაცემებს.	
3.	სამარშრუტო ქსელის ოპტიმიზაციის დაგეგმვა	2019-2020
	• საზ. ტრანსპორტის ყველა სახეობისთვის (ძირითადი, მეორადი და მესამეული საავტომობილო ქსელი და მიკრო ავტობუსები) იერარქიის მიხედვით სამარშრუტო ქსელში როლის განსაზღვრა • მარშრუტების დადგენა, საჭირო მოცულობების და სიხშირების განსაზღვრა • საზ. ტრანსპორტის სახეობების ერთმანეთში ინტეგრირება	
4	სატრანსპორტო დერეფნების მოწყობა	2019-2023
	• ავტობუსის გამოყოფილი ზოლების დაგეგმვა, პროექტირება და (bus lane) ეტაპობრივი მოწყობა • მოცემული სატრანსპორტო დერეფნებიდან (BRT, ტრამვაი) საპილოტე დერეფნის შერჩევა, კვლევა, პროექტირება და განხორციელება.	

ლანდშაფტი და გარემოს დაცვა

№	მიმართულება	
1	ლანდშაფტის განვითარების სტრატეგიისა და სამოქმედო გეგმის შემუშავება	
2	გარემოსდაცვითი სტრატეგიისა და სამოქმედო გეგმის შემუშავება	
2.1	საკანალიზაციო და სანიაღვრე ქსელი გამართვის კვლევა და დაგეგმვა მდინარე მტკვრის დაბინძურების პრევენციის მიზნით	2019-2029
	• სანიაღვრე და საკანალიზაციო ქსელის გაყოფის სტრატეგიის შემუშავება • არასანქცირებადი დაერთებების აღმოფხვრის გეგმის შემუშავება	
2.2	ნარჩენების მართვის მუნიციპალური სტრატეგიისა და გეგმის შემუშავება	
	• ნაგავსაყრელის მართვისა და კონსერვაციის გეგმის შემუშავება • ნარჩენების სეპარირებული შეგროვების სისტემაზე გადასვლა • უნებართვო ნაგავსაყრელების დახურვისა და შემდგომი რეკულტივაციის გეგმის შემუშავება	2019-2022
		2019-2022
		2019- 2022
2.3	ბუნებრივი რისკების შემცველი ტერიტორიების იდენტიფიცირება და ზონირება	
	• მაღალი რისკის მქონე უბნების გამოვლენა • დაბალი რისკის მქონე უბნების გამოვლენა • რისკის არეალების რუკის შექმნა და განახლება	2019-2022
2.4	თბილისის მდინარეების აუზების შესწავლა	2019-2029
	• შესაბამისი კვლევების ჩატარება, მათ შორის მცირე მდინარეების გახსნის მიზნით	2019-2025
2.5	ენერგო ეფექტური ღონისძიებების დაგეგმვა	2019-2024
	• მწვანე შენობების სტრატეგიის შემუშავება, რომელიც უზრუნველყოფს პრაქტიკული გამოყენების მეთოდოლოგიის შემუშავებას. • მუნიციპალური შენობების ენერგოეფექტური განვითარების კვლევა	
3	მწვანე ლანდშაფტური დაგეგმარება	
3.1	სარეკრეაციო სივრცეების განვითარების კვლევა	2019-2022
	• ტერიტორიების სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარების კვლევა (მათ შორის, სკვერების, პარკების, სატყეო სივრცეების)	

რეკომენდაციები მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის იმპლემენტაციის პროცესში ცალკეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების კერძო ინტერესების საჯარო ინტერესებთან დაპირისპირებისას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. ამავე კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დაწესებულებებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს, და იგი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, როგორც წესი, არ არის მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირდაპირი საფუძველი, რამდენადაც, იგი ძირითადად განვითარების კონცეპტუალური გადაწყვეტების ნორმატიულ დონეზე განმტკიცებას ემსახურება. აღნიშნულს მოწმობს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის ჩანაწერი, რომლის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად).

ნებისმიერ შემთხვევაში, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიღება გარკვეულწილად გავლენას ახდენს საპროექტო არეალში მდებარე უძრავი ნივთების მესაკუთრეთა უფლებებზე. ზოგიერთ შემთხვევაში ხდება სამშენებლო პირობების გაუარესებაც, რაც ქალაქის შემდგომი განვითარების საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით ხდება. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, როგორც საჯარო განხილვების შედეგად მიღებული კონცეფციის რეალიზების ერთადერთი საშუალება, შემოთავაზებული პოსტულატების ნორმატიული ასახვით, მათ შორის, ძირითად ნახაზზე, ემსახურება საჯარო ინტერესების უპირობო დაცვას და მათი ყველაზე ეფექტიანი

გზით განხორციელებას. თბილისის განახლებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციით განსაზღვრული კომპაქტურობის იდეა, ტერიტორიის ეკონომიურად გამოყენებასთან ერთად, გულისხმობს ბუნებრივი რესურსებისა და სარეკრეაციო არეალების შენარჩუნებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირების გაუმჯობესებას და სხვა სიკეთეებს, რაც საჯარო ინტერესის კონტექსტში უზრუნველყოფს როგორც ამ დროისთვის არსებული მოსახლეობის, ისე მომავალი თაობების უფლებას უკეთეს გარემოზე.

მიუხედავად იმისა, რომ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ქალაქის საუკეთესო ინტერესების დაცვას ემსახურება, მიღებული გადაწყვეტებით რიგ შემთხვევაში იზღუდება ცალკეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა უფლებები სამშენებლო პირობების გაუარესების თვალსაზრისით. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს. შესაბამისად, სასამართლოსადმი მიმართვა სავსებით რეალურია სამშენებლო პირობების გაუარესებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით.

- საჯარო ინტერესის გამოკვეთილი უპირატესობა არ გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას. შესაბამისად, წინამდებარე დოკუმენტი ითვალისწინებს კერძო და საჯარო ინტერესების გაწონასწორების საფუძველზე, მუნიციპალიტეტის მიერ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე რეკომენდაციებს: რამდენადაც, გენგემა სტრატეგიული დოკუმენტია და მისი საკანონმდებლო შემადგენლობა ძირითადად განვითარების მიმართულებების ჩვენებაზეა ორიენტირებული, დადგენილების პროექტში ზონალური ცვლილებებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების წესის განსაზღვრა მიზანშეუწონელია უმჯობესია, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცება ამ ნაწილის რეგულირების გარეშე მოხდეს და წინამდებარე დოკუმენტში მითითებული რეკომენდაციები შესაბამისი სახით ცალკე აისახოს გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე სამართლებრივი აქტის დანართად. ზიანის ანაზღაურების მიმართ მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული რეგულირება.
- ზიანის ანაზღაურების საშუალებად უნდა განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობა ან/და ფულადი კომპენსაციის გაცემა.
- შესაძლებელია მუნიციპალიტეტმა ინვესტორთა და ინტერესებით მოაგვაროს ზიანის ანაზღაურების პრობლემა. თუმცა, ეს საშუალება დადგენილების რეგულირების ნაწილი ვერ გახდება. მესაკუთრეები და მოსარგებლები არ უნდა იყვნენ დამოკიდებული გარკვეული საინვესტიციო პროექტების განხორციელებაზე. მიუხედავად ამისა, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი ორგანო მაქსიმალურად უნდა ეცადოს მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც გაუარესდა სამშენებლო პირობები, შეიმუშავოს მუნიციპალური პროექტები ინვესტორთა და ინტერესების მიზნით. ასეთ პროექტებში ინვესტორთა მონაწილეობა კი, უნდა წახალისდეს გარკვეული შეღავათებით ან სულაც მცირე ფინანსური დახმარებით.
- ზიანის ოდენობა სასურველია შეფასდეს ერთობლივად შერჩეული ექსპერტის ან აუდიტორის მიერ. შეფასების ხარჯები თავდაპირველად უნდა გაიღოს დაინტერესებულმა პირმა, თუმცა შემდგომში ეს ხარჯი ზიანის ოდენობასთან ერთად უნდა ანაზღაურდეს მუნიციპალიტეტის მიერ.
- მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობისთვის უპირატესად გამოყენებული უნდა იქნეს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილზე (დანართ N1) მონიშნული პერსპექტიული განვითარების არეალები, როგორც სარეზერვო ტერიტორიები, რომლებზეც რეგისტრირებულია მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება (მაგ.: გლდანის საცხოვრებელი

რაიონის აღმოსავლეთით მდებარე ტერიტორია, რომლის საერთო ფართობი შეადგენს 776411 კვ.მ.-ს, საიდანაც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაშია 664015 კვ.მ.)

- შესაძლებელია უფლებამოსილი მუნიციპალური ორგანოს მიერ დამტკიცდეს მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმა, რომელიც უნდა მოიცავდეს მონაცვლეობის არეალს, მონაცვლეობას დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთების საზღვრებს და ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ღირებულების თაობაზე. აღნიშნულის საშუალებით ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს შეეძლებათ მიიღონ ინფორმირებული გადაწყვეტილება მონაცვლეობის შესახებ.
- მონაცვლეობის განხორციელება უნდა იყოს მუნიციპალიტეტის უფლება და არა ვალდებულება. შესაბამისად, მუნიციპალიტეტი დაინტერესებულ პირებს წარუდგენს მონაცვლეობის შესახებ წინადადებებს და მხოლოდ თანხმობის შემთხვევაში გაფორმდება ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები.
- მონაცვლეობის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება კანონით დადგენილი წესით, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც შედის აქტივით დამტკიცებულ მონაცვლეობის გეგმაში.
- ზიანის ანაზღაურებისთვის სასურველია დადგინდეს ვადა. ეს ვადა უმჯობესია არ იყოს 1 წელზე ნაკლები, რათა მუნიციპალიტეტმა მოახერხოს სახსრების მომავალი საბიუჯეტო წლისთვის მობილიზება.
- ზიანის ოდენობა შესაძლებელია დადგინდეს დაინტერესებულ პირსა და მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილ ორგანოს შორის შეთანხმებითაც. იმ შემთხვევაში, თუ შეთანხმებით ასანაზღაურებელი თანხა ნაკლებია ექსპერტის ან აუდიტორის შეფასებაზე ანაზღაურება უნდა მოხდეს 1 წელზე ნაკლებ ვადაში, რითაც წახალისდება ფასის შემცირების შემთხვევები.
- პირს რომლის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზეც, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიღების შემდეგ, გაუარესდება სამშენებლო პირობები, ზონალური ცვლილებებით გამოწვეული ზიანი აუნაზღაურდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- დაინტერესებული პირის მოთხოვნის გათვალისწინებით, ფულადი კომპენსაცია შეიძლება გაიცეს ორგვარი სახით. კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შენარჩუნებით ან საკუთრების უფლების სანაცვლო კომპენსაციით. საკუთრების უფლების შენარჩუნების შემთხვევაში, ანაზღაურდება თანხა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ამოქმედების შემდეგ არსებული საბაზრო ღირებულების გამოკლებით.
- თუ მონაცვლეობის ინიციატორი კერძო მესაკუთრეა და მისთვის გადასაცემი ქონების ღირებულება აღემატება მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი ქონების ღირებულებას, მუნიციპალიტეტს უნდა აუნაზღაურდეს ქონების ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა ფულადი თანხით ან/და სხვა ქონებით.
- ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება არ უნდა არსებობდეს, თუ მიწის ნაკვეთის სამშენებლო პირობები გაუარესდა, მაგრამ ეს მიწის ნაკვეთები მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ამოქმედებამდე არ ექცეოდნენ ჩვეულებრივ სამშენებლოდ გამიზნულ ზონებში (მაგ.: არ შეიძლებოდა ინდივიდუალური ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების, სავაჭრო ცენტრების, მოლების ან სხვა მსგავსი მსხვილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტების მშენებლობა) ან/და ასეთი გამოყენებისთვის ესაჭიროებოდათ სპეციალური ზონალური შეთანხმება.
- იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის ნაკვეთის ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არ არსებობისას მიზანშეუწონელია მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა ან/და ფულადი კომპენსაციის გაცემა.

- კერძო და საჯარო ინტერესების გაწონასწორების პრინციპის გათვალისწინებით, მუნიციპალური სახსრების რაციონალური გამოყენების მიზნიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლება შესაძლებელია აღდგენილ იქნას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემით ან მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის გზით.