

№71

18 სექტემბერი, 2018წ

საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრის მოადგილეს,  
ქალბატონ ნინო თანდილაშვილს

ქალბატონო ნინო,

ჩვენი კომპანიის 2018 წლის 3 სექტემბრის №11207 სკრინინგის შესახებ განცხადებასთან დაკავშირებით, წარმოგიდგენთ დამატებით ინფორმაციას ჩვენს მიერ განსახორციელებელი პროექტის შესახებ. გთხოვთ, აღნიშნული დოკუმენტაცია განიხილოთ ზემოაღნიშნულ განცხადებასთან ერთად.

დანართი: 5 ფურცელი და 1 დისკი.

შპს „ემკვადრატის პარკის“ (ს/ნ 405116716) დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე



ა) საქმიანობის მახასიათებლები:

ა.ა) საქმიანობის მასშტაბი

შპს "ემკვადრატის პარკი", რომელიც წარმოადგენს სს „მ2 უძრავი ქონების“ შვილობილ კომპანიას, ქ. თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირის N1-ში გეგმავს მრავალფუნქციური, საცხოვრებელი, სასტუმრო, საგანმანათლებლო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, კომერციული და საოფისე კომპლექსის/უბნის მშენებლობას. უბნის ფარგლებში აშენდება საცხოვრებელი უბანი ე.წ. „დილომი პარკი“, რომელშიც გათვალისწინებულია შემდეგი ფუნქციური სახეობების განვითარება: საცხოვრებელი, საოფისე, საგანმანათლებლო - სკოლა და ბაღი, ასევე, კომერციული და დამხმარე ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობების განთავსება და საპროექტო არეალის ფარგლებში მდებარე სარეკრეაციო სივრცეების კეთილმოწყობა გაჯანსაღება. მთელი ტერიტორიის ფარგლებში, სარეკრეაციო სივრცის ყველაზე მსხვილ ერთეულად სახელდება შიდა კვარტალური, თანამედროვე სტანდარტების მქონე საუბნო და სარაიონო მოხმარების პარკი. დამატებით იგეგმება საპროექტო კომპლექსის სრულყოფილი შიდა კვარტალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დაგეგმარება და მისი ინტეგრირება ქალაქის ქუჩათა ქსელში.

საპროექტო არეალი დღევანდელი მდგომარეობით შედგება 7 საკადასტრო ერთეულისგან (ჯამური ფართობით 114513 კვ.მ), რომელთა დაყოფა საერთო ჯამში იგეგმება 17 სექტორად გზის რეგისტრაციის ჩათვლით.

კონცეფციის ფარგლებში სრული საპროექტო არეალის ფართობია 114513 კვ.მ. საცხოვრებელი სექტორის მოცულობის ჯამური ფართობი დაახლოებით შეადგენს - 188 200 კვ.მ (აქედან ბინების სავარაუდო მაჩვენებელია 3 000 ერთეული, რომელშიც მაცხოვრებელი ადამიანების სავარაუდო რაოდენობა აღწევს 9 000-ს). საგანმანათლებლო სექტორის ფარგლებში დაგეგმილია 600 მოსწავლეზე გათვლილი სკოლის დაგეგმარება სავარაუდო ფართობით 6 477 კვ.მ და 150 სკოლამდელ აღსაზრდელზე განსაზღვრული ბაღის მშენებლობა, ფართობით 3 026 კვ.მ.

სასტუმროს ფუნქციის გასავითარებლად განსაზღვრული მოცულობის სავარაუდო ფართობი შეადგენს 23 600 კვ.მ (სასტუმროს ნომრების რაოდენობის დაახლოებით 200 ერთეული); ხოლო საოფისე ფუნქციის განვითარებისთვის დაგეგმილია დაახლოებით 32 430 კვ.მ-ს მქონე მოცულობების გაჩენა. ასევე ნაწილობრივ კომერციული ფართებით დაიტვირთება N2; N3; N4; N5; N6; N7 და N8 ნაკვეთებში შენობის გარკვეული სართულები. მთელი საპროექტო არეალის ფარგლებში იგეგმება დაახლოებით 40 000

კვ.მ მწვანე საფარის დაგეგმარება, რაც ჯამში შეადგენს მთელი ტერიტორიის 35%-ს. აქედან ცენტრალური პარკი მოიცავს 13 000 კვ.მ-ს. რაც წარმოადგენს საპროექტო წინადადების ფარგლებში ყველაზე მნიშვნელოვან საჯარო ინტერესს და სახელდება წამყვან, უმთავრეს მაკომპენსირებელ გარემოებად დღეს არსებული გაუნაშენიანებელი-სარეზერვო სივრცის სამშენებლო რესურსის გამოყენებაში.

#### **ა.ბ) არსებულ საქმიანობასთან ან/და დაგეგმილ საქმიანობასთან კუმულაციური ზემოქმედება**

განსახორციელებელი პროექტი არ გამოიწვევს კუმულაციურ ზემოქმედებას და არ ზრდის მასთან დაკავშირებულ რისკებს, როგორც სოციალური, ასევე მიმდები გარემოს დაბინძურების, ბიომრავალფეროვნებაზე, ნიადაგის ეკოსისტემაზე, სხვა ფაქტორებზე ზეგავლენის თვალსაზრისით, რადგან საპროექტო ტერიტორიაზე, მის სიახლოვეს არ მიმდინარეობს და ჩვენს ხელთ არსებული ინფორმაციით, არ არის დაგეგმილი ანალოგიური ხასიათისა და მასშტაბის პროექტები.

#### **ა.გ) ბუნებრივი რესურსების (განსაკუთრებით – წყლის, ნიადაგის, მიწის, ბიომრავალფეროვნების) გამოყენება;**

სამშენებლო მიზნებისათვის გამოყენებული იქნება გაუნაშენიანებელი ტერიტორია. პროექტის განხორციელება არ უკავშირდება წყლის, სხვა ბუნებრივი რესურსების გამოყენებას. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო არეალის უდიდესი ნაწილი დღეს თავისუფალია ნარგავებისგან. ზემოაღნიშნული შეთანხმებული და შემდგომ დაკორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა ითვალისწინებდა ტერიტორიაზე არსებული ნარგავების ძირითადი ნაწილის ჭრას. დღეს წარმოდგენილი კონცეფციის თანახმად, რომელიც შეჯერებულია ინვესტორის მოთხოვნებთან, ასევე გარდაუვალი ხდება ნარგავების ჭრა, თუმცა ახალი კონცეფცია მაქსიმალურად მორგებულია, მხოლოდ ბუჩქის ტიპის და ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრაზე. კერძოდ მთელი საპროექტო არეალის ფარგლებში ჯამში იგეგმება 478 ძირი ხის მოჭრა. აქედან: 48 ზეხმელი და ხმოზადი ხის; 155 ვაზის ძირის; 37 ასკილის, მაცვლის, და ინვაზიური ბუჩქის ტიპის; 238 ხილ-კენკროვანი ხე-ნარგავის. როგორც უკვე ავღნიშნეთ, ჩამოთვლილი ხე-ნარგავების გადარგვის და გარდაუვალი მოჭრის საკომპენსაციოდ, საპროექტო არეალის დაგეგმარებაში მაქსიმალურად გადამეტებულია განაშენიანების გმწვანების კოეფიციენტის მაჩვენებელი და გათვალისწინებულია 13 000 კვ.მ-ს ფართობის მქონე პარკის მოწყობა. აღნიშნული რეკრეაციული სივრცე დაგეგმარდება დეტალური დენდროპროექტის ფარგლებში და რათა პარკის ფუნქციონირება და კეთილმოწყობა მაქსიმალურად დაჩქარდეს,

ტერიტორიის გამწვანების და კეთილმოწყობისთვის გამოიყენება მხოლოდ ადგილობრივი გრუნტის საფარზე - ნიადაგზე მაქსიმალურად მორგებული ხე-მცენარეების ჯიშების გამოყენება.

#### ა.დ) ნარჩენების წარმოქმნა;

პროექტის განხორციელების შედეგად მოსალოდნელია არასახიფათო და ინერტული ნარჩენის წარმოქმნა, რომლის მართვაც განხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იმგვარად რომ არ მოახდენს მავნე ზემოქმედებას გარემოზე.

#### ა.ე) გარემოს დაბინძურება და ხმაური;

პროექტის განხორციელებასთან დაკავშირებული სამუშაოები არ მოახდენს მნიშვნელოვნად უარყოფით ზეგავლენას გარემოზე და არ გამოიწვევს მის დაბინძურებას, საპროექტო ტერიტორიაზე მოსალოდნელია სამშენებლო ხმაური, ასევე სამუშაო ტექნიკის მობილიზება და მავნე ნივთიერებების გარემოში გაფრქვევაც დაუკავშირდება სწორედ სამშენებლო მასალებსა და ტექნიკის მიერ გამოყოფილ გამონაბოლქვს, რაც ვერ ჩაითვლება მნიშვნელოვან ზიანად. გასათვალისწინებელია რომ საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს ურბანულად მჭიდროდ დასახლებული უბნის სიახლოვეს (იხილეთ დანართი) და შესაბამისად არ არის მოსალოდნელი მოსახლეობისათვის ზიანის მიყენება გარემოში გაფრქვეული მავნე ნივთიერებებით, ამასთან, ტერიტორიაზე ყველა სამართლებრივი და ტექნიკური ნორმების დაცვით მოეწყობა სამშენებლო ღობე, რაც თავის მხრივ, უზრუნველყოფს სამშენებლო მტვერისგან, სხვა მავნე ნივთიერებებისგან გარემოს დაცვას. გასათვალისწინებელია, რომ პროექტის განხორციელება იგეგმება 5 წლის მანძილზე, ამასთან მიწის სამუშაოები დასრულდება პირველ ფაზაში. ტერიტორია, როგორც აღინიშნა, წარმოადგენს გაუნაშენიანებელ სივრცეს, შესაბამისად არ არის მოსალოდნელი შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი, ნგრევა და დამატებითი მტვერის, მავნე ნივთიერებების გაფრქვევა გარემოში.

#### ა.ვ) საქმიანობასთან დაკავშირებული მასშტაბური ავარიის ან/და კატასტროფის რისკი;

პროექტის განხორციელება არ არის დაკავშირებული და გამორიცხავს მასშტაბური ავარიის ან/და კატასტროფის რისკს.

**ბ) დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელების ადგილი და მისი თავსებადობა:**

დაგეგმილი საქმიანობა განხორციელდება ქ. თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირის N1-ში.

**ბ.ა) ჭარბტენიან ტერიტორიასთან;**

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს ჭარბტენიანი ტერიტორიის სიახლოვეს.

**ბ.ბ) შავი ზღვის სანაპირო ზოლთან;**

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს შავი ზღვის სანაპირო ზოლთან.

**ბ.გ) ტყით მჭიდროდ დაფარულ ტერიტორიასთან, სადაც გაბატონებულია საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობები;**

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს ტყით მჭიდროდ დაფარულ ტერიტორიასთან, სადაც გაბატონებულია საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობები.

**ბ.დ) დაცულ ტერიტორიებთან;**

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების სიახლოვეს, შესაბამისად, პროექტის განხორციელება გამორიცხავს მათზე ნეგატიურ ზეგავლენას.

**ბ.ე) მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიასთან;**

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს მჭიდროდ დასახლებული ტერიტორიის სიახლოვეს, შესაბამისად, არ არის მოსალოდნელი მოსახლეობის საცხოვრებელ გარემოზე მავნე ზემოქმედება.

**ბ.ვ) კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლთან და სხვა ობიექტთან;**

საპროექტო ტერიტორიის ზეგავლენის ზონის სიახლოვეს არ მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები, რაც გამორიცხავს მათზე ნეგატიურ ზეგავლენას.

გ) საქმიანობის შესაძლო ზემოქმედების ხასიათი:

გ.ა) ზემოქმედების ტრანსსასაზღვრო ხასიათი;

პროექტის განხორციელება არ უკავშირდება ტრანსსასაზღვრო ტრანზაქციებს, სხვა აქტივობებს, ამდენად მისი განხორციელება გამოიცხავს ტრანსსასაზღვრო ზემოქმედებას.

გ.ბ) ზემოქმედების შესაძლო ხარისხი და კომპლექსურობა.

როგორც უკვე აღინიშნა, პროექტის განხორციელებით მოსალოდნელია სამშენებლო და ინერტული ნარჩენის წარმოქმნა, რომლის მართვაც განხორციელდება ქვეყანაში მოქმედი სამართლებრივი და ტექნიკური მოთხოვნების სრული დაცვით, ასევე მოსალოდნელია მძიმე ტექნიკის მიერ გარემოში მავნე ნივთიერებების არასახიფათო და არამასშტაბური გაფრქვევა, სამშენებლო მტერისა და ხმაურის არასახიფათო და არამასშტაბური გაფრქვევა.



N65

31 აგვისტო 2018წ.

საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს  
შპს "ემკვადრატის პარკის" (ს/ნ 405116716)

**გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა**  
**სკრინინგის შესახებ**

გაცნობებთ, რომ ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, მარჯვენა სანაპიროზე, ავტოტექნომოსახურების სადგურის მიმდებარედ, რესტორან „ვენეცია“-სთან, ვაშლიჯვრის დასახლებაში, მარშალ გელოვანის გამზირის N1-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.10.10.025.036, 01.10.10.025.023, 01.10.10.025.045, 01.10.10.025.069, 01.10.10.025.071, 01.10.10.025.070, 01.10.10.025.086) შპს „ემკვადრატის პარკი“ (ს/ნ 405116716) გეგმავს მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობას. მოცემულ ეტაპზე მიმდინარებს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების პროცედურები.

საქართველოს კანონის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, გზშ-ს ექვემდებარება ამ კოდექსის I დანართით გათვალისწინებული საქმიანობა და ამავე კოდექსის II დანართით გათვალისწინებული ის საქმიანობა, რომელიც ამ კოდექსის მე-7 მუხლით განსაზღვრული სკრინინგის პროცედურის შესაბამისად მიღებული სკრინინგის გადაწყვეტილების საფუძველზე დაექვემდებარება გზშ-ს, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული საქმიანობა შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ..“.

კოდექსის მე-7 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, „ამ კოდექსის II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობისთვის გზშ-მდე ხორციელდება სკრინინგის პროცედურა, გარდა ამ მუხლის მე-13 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა. საქმიანობის განმახორციელებელი ვალდებულია საქმიანობის დაგეგმვის შეძლებისდაგვარად ადრეულ ეტაპზე სამინისტროს წარუდგინოს დაგეგმილი საქმიანობის სკრინინგის განცხადება და სამინისტროსგან მიიღოს



გადაწყვეტილება იმის თაობაზე, ექვემდებარება თუ არა დაგეგმილი საქმიანობა გზმ-ს, გარდა ამ მუხლის მე-3, მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.“.

მეორე დანართის 9.2. პუნქტის შესაბამისად, სკრინინგის პროცედურას ექვემდებარება 10 ჰექტარზე მეტი განაშენიანების ფართობის მქონე ურბანული განვითარების პროექტი (მათ შორის, სავაჭრო ცენტრისა და 1 000 ავტომობილის ტევადობის ავტოპარკის მოწყობა).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მოიცავს 10 ჰექტარზე მეტ ტერიტორიას, გთხოვთ ჩვენს მიერ წარმოდგენილი სკრინინგის განცხადების შესაბამისად, მიიღოთ გადაწყვეტილება ექვემდებარება თუ არა დაგეგმილი საქმიანობა გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას.

კოდექსის მე-7 მუხლის მე-4 ნაწილის „ა-ბ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, დანართის სახით წარმოგიდგენთ ინფორმაციას დაგეგმილი საქმიანობის შესახებ, დაგეგმილი საქმიანობის მახასიათებლების, განხორციელების ადგილისა და შესაძლო ზემოქმედების ხასიათის შესახებ.

#### **დანართი:**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში 2018 წლის 1 აგვისტოს წარდგენილი, N01182133123-67 განცხადებაზე თანდართული განმარტებითი ბარათის ტექსტი - 14 ფურცელი.



### „განმარტებითი ბარათი

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის წინასაპროექტო კვლევა დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსის - უბნის დასაგეგმარებლად. მითითებული გეგმარებითი ერთეულის - უბნის ფარგლებში შპს „ემკვადრატის პარკი“, რომელიც წარმოადგენს სს „M2 უძრავი ქონების“ შვილობილ კომპანიას, ქ. თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირის #1-ში აპირებს საცხოვრებელი უბნის ე.წ. „დილომი პარკი“-ს მშენებლობას, რომელშიც გათვალისწინებულია შემდეგი ფუნქციური სახეობების განვითარება: საცხოვრებელი, საოფისე, საგანმანათლებლო - სკოლა და ბაღი. ასევე კომერციული და დამხმარე ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობების განთავსება და საპროექტო არეალის ფარგლებში მდებარე სარეკრეაციო სივრცეების კეთილმოწყობა-გაჯანსაღება; მთელი ტერიტორიის ფარგლებში, სარეკრეაციო სივრცის ყველაზე მსხვილ ერთეულად, სახელდება შიდა კვარტალური, თანამედროვე სტანდარტების მქონე საუბნო და სარაიონო მოხმარების პარკი; დამატებით იგეგმება საპროექტო კომპლექსის სრულყოფილი შიდა კვარტალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დაგეგმარება და მისი ინტეგრირება ქალაქის ქუჩათა ქსელში.

აღსანიშნავია, რომ ტერიტორიაზე რომლის არეალში დღეს ხვდება საპროექტოდ შერჩეული ლოკაცია და რომლის ფართობიც იყო 126560 კვ.მ 2008 წელს გაიცა ქალაქმშენებლობითი პირობები და შეთანხმდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, შემდგომ 2012 წელს შეთანხმდა მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტიც. რადგან გეგმარებითი დავალების გაცემის შემდგომ გასულია უკვე თითქმის 10 წელი და შეთანხმებული დოკუმენტაციის საფუძველზე, არ განხორციელდა არცერთი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და შესაბამისი ნებართვების გაცემა, ქალაქგეგმარებითი კუთხით მიგვაჩნია, რომ ახალი დოკუმენტაციის შეთანხმება უნდა განხორციელდეს უკვე მოქმედი რეგულაციების და ქალაქგეგმარებითად ჯანსაღი მიდგომების გათვალისწინებით. ასევე გაწვდით ინფორმაციას იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული დოკუმენტაციის გაუქმების საკითხი უკვე განიხილა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭომ“ 24 აგვისტოს, რომლის წევრთა დადებითი რეკომენდაციის საფუძველზე მიეცა თანხმობა ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, მდინარე მარჯვენა სანაპირო, ავტოტექმომსახურების სადგურის მიმდებარედ, მდინარე მარჯვენა სანაპირო, რესტორან „ვენეცია“-სთან, ვაშლიჯვრის დასახლებაში, მარშალ გელოვანის გამზირზე N1-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისა და განაშენიანების რეგულირების

გეგმის პროექტის შეთანხმების გაუქმებას და ახალი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შეთანხმებას.

საპროექტო არეალი დღევანდელი მდგომარეობით შედგება 7 საკადასტრო ერთეულისგან (ჯამური ფართობით 114513 კვ.მ), რომელთა დაყოფა საერთო ჯამში იგეგმება 17 სექტორად გზის რეგისტრაციის ჩათვლით.

### **განვითარების მიზანი:**

1. მოქმედი ფუნქციური ზონების კონტურების და არეალების ცვლილება. სსზ-2 და სზ-6, იცვლება სსზ-2-ად; სსზ-1-ად; სზ-6-ად; რზ-2-ად; სპეცზ-1-ად და ტზ-1-ად. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო არეალის რაციონალური გამოყენების მიზნით ხდება მოქმედი ფუნქციური ზონების უფრო დაბალი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების მქონე ზონირების რეჟიმზე გადმოყვანა. დღეს ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე მოქმედებს უმთავრესად ორი ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). საპროექტო არეალზე მოქმედი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის ლოკაციის ფართობია 59300 მ<sup>2</sup>, ხოლო საპროექტო წინადადებით მისი ფართობი საგრძნობლად მცირდება და წარმოდგენილი კონცეფციის თანახმად, შეადგენს 12357 მ<sup>2</sup>. ასევე დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე პროექტო არეალში თავს იჩენს მოქმედი ფუნქციური ზონის მაჩვენებლებზე ბევრად უფრო მცირე კოეფიციენტების მქონე ზონები, როგორცაა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) 14387 მ<sup>2</sup>; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) 14855 მ<sup>2</sup>; სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) 8957 მ<sup>2</sup> და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) 4111 მ<sup>2</sup>. მიუხედავად იმისა, რომ დღეს ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონირების განმარტებში და მათ ჩამონათვალში ფიგურირებს ყველა იმ საპროექტო ობიექტის სახეობა, რომლის დაგეგმარებაა გათვალისწინებული საპროექტო კონცეფციის ფარგლებში, საპროექტო ჯგუფის მიერ მაინც დაგეგმილია ტერიტორიის ფუნქციური რეჟიმების ჩასწორება და მათი მაქსიმალური მორგება დასაპროექტებელი ფუნქციური სახეობების შინაარსთან, რადგან ტერიტორიის განვითარების და დაგეგმვის ეს ფორმატი უფრო რაციონალური და შედეგობრივია საბოლოო მიზნის მისაღწევად.

2. გამოყენების სახეობა: მრავალფუნქციური, საცხოვრებელი, სასტუმრო, საგანმანათლებლო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, კომერციული და საოფისე კომპლექსი/უბანი;

3. ფუნქცია: საზოგადოებრივი, საქმიანი, კომერციული, საცხოვრებელი, დასასვენებელი, საგანმანათლებლო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და სარეკრეაციო.

4. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: სსზ-2; სსზ-1 სზ-6; რზ-2; სპეცზ-1 და რზ-2 რეგლამენტების შესაბამისად, მაქსიმალური გადამეტებით 20%-ის ფარგლებში

(მხოლოდ ორი სექტორისთვის (სექტორი 4 და სექტორი 5). სრული საპროექტო არეალის ფართობია 114 513 კვ.მ. საცხოვრებელი სექტორის მოცულობის ჯამური ფართობი დაახლოებით შეადგენს - 188 200 კვ.მ-ს (აქედან ბინების სავარაუდო მაჩვენებელია 3 000 ერთეული, რომელშიც მაცხოვრებელი ადამიანების სავარაუდო რაოდენობა აღწევს 9 000-ს). საგანმანათლებლო სექტორის ფარგლებში დაგეგმილია 600 მოსწავლეზე გათვლილი სკოლის დაგეგმარება სავარაუდო ფართობით 6 477 კვ.მ და 150 სკოლანდელ აღსაზრდელზე განსაზღვრული ბაღის მშენებლობა, ფართობით 3 026 კვ.მ. მითითებული პროფილის ობიექტების გაჩენით საპროექტო უბანი გეგმარდება თვითკმარი ერთეულის მახასიათებლებით (საგანმანათლებლო ობიექტების მასშტაბი და აღსაზრდელთა რაოდენობა, თანხვედრაშია საპროექტო უბნის სიმჭიდროვესთან). სკოლის და საბავშვო ბაღის გაბარიტული მაჩვენებლები განისაზღვრა ამერიკელი არქიტექტორების ჩართულობით მსგავსი ზომის უბნებში საერთაშორისო ანალოგების გამოყენების პრინციპით. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მიმდებარედ განთავსებულია საჯარო სკოლებიც. ასევე აღსანიშნავია, რომ საგანმანათლებლო ობიექტების დაგეგმარების ნაწილში გამოყენებულია ამჟამად ჯერ კიდევ მოქმედი საბჭოთა დროს გამოცემული ნორმატივები СНиП II-65-73 Общеобразовательные школы и школы-интернаты.

სასტუმროს ფუნქციის განსავითარებლად განსაზღვრული მოცულობის სავარაუდო ფართობი შეადგენს 23 600 კვ.მ (სასტუმროს ნომრების რაოდენობის დაახლოებით 200 ერთეული); ხოლო საოფისე ფუნქციის განვითარებისთვის დაგეგმილია დაახლოებით 32 430 კვ.მ-ს მქონე მოცულობების გაჩენა. ასევე ნაწილობრივ კომერციული ფართებით დაიტვირთება #2; #3; #4; #5; #6; #7 და #8 ნაკვეთებში შენობის გარკვეული სართულები. მთელი საპროექტო არეალის ფარგლებში იგეგმება დაახლოებით 40 000 კვ.მ მწვანე საფარის დაგეგმარება, რაც ჯამში შეადგენს მთელი ტერიტორიის 35%-ს. აქედან ცენტრალური პარკი მოიცავს 13 000 კვ.მ-ს, რაც წარმოადგენს საპროექტო წინადადების ფარგლებში ყველაზე მნიშვნელოვან საჯარო ინტერესს და სახელდება წამყვან, უმთავრეს მაკომპენსირებელ გარემოებად დღეს არსებული გაუნაშენიანებელი-სარეზერვო სივრცის სამშენებლო რესურსის გამოყენებაში. მითითებული რეკრეაციული სივრცე, თავისი მდებარეობის და საპროექტო წინადადებით დაგეგმილი ხარისხობრივი მახასიათებლების მიხედვით, მიიღებს არამხოლოდ კვარტალური, არამედ საუბნო მოხმარების სახეს. აქვე ავლნიშნავთ, რომ ახალი უბნის დაგეგმარების კონცეფციამ, დამუშავების პროცესში განიცადა რიგი ცვლილებები, რის შედეგად მოიკლო, როგორც დასაგეგმარებელი ბინების ერთეულების რაოდენობამ (ჯამში 1000 ბინით), ისე მაქსიმალურად გაიზადა სარეკრეაციო-საპარკო არეალის ფართობი.

5. სექტორების მიხედვით, გადამეტება იგეგმება მხოლოდ 20%-ი მატების ფარგლებში, ორ საპროექტო ერთეულზე: #4 ნაკვეთზე, სადაც სზ-6-ში კ2 აღწევს 2,8

მაჩვენებელს და #5 სექტორში, სადაც სზ-6-ში - კ2 აღწევს 3,0-ს; დანარჩენ სექტორებში, საპროექტო მაჩვენებლები არ აღემატება საპროექტო ზონირებით განსაზღვრულ ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებს და ხშირ შემთხვევაში დადგენილ კოეფიციენტებზე უფრო ნაკლებია. საპროექტო განაშენიანების სართულიანობა მერყეობს 2-სართულიდან 36 სართულამდე. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადების სივრცითი გადაწყვეტის დაგეგმვის ასევე მნიშვნელოვან არგუმენტად მიგვაჩნია განაშენიანების კოეფიციენტის კ1-ს მცირე მაჩვენებელი, რომელიც ცალკეული სექტორების მიხედვით ხშირ შემთხვევაში არც აღწევს რეგლამენტით განსაზღვრულ კოეფიციენტს და მთელი საპროექტო არეალისთვის კი საერთოდ შეადგენს  $k-1 = 0.25$ .

6. საპროექტო ტერიტორია არის კერძო საკუთრებაში და დამკვეთს დაგეგმილი აქვს თანამედროვე სტანდარტების მქონე, თვითკმარი მრავალფუნქციური კომპლექსის-უბნის მშენებლობა. ჩვენი ქალაქის ეს ახალი უბანი - დაგეგმარდება თანამედროვე, უსაფრთხო და ინფრასტრუქტურულად გამართული მიდგომებისა და ტექნოლოგიების გამოყენებით. როგორც უკვე ავღნიშნეთ, საპროექტო ლოკაციის შემოთავაზებული კონცეფციის ფარგლებში განვითარება კომპენსირდება განაშენიანების კოეფიციენტის მცირე მაჩვენებლით; სრულყოფილი საგანმანათლებლო, სარეკრეაციო და საზოგადოებრივი სექტორის განვითარებით; საპროექტო არეალში გამწვანების კოეფიციენტის კ3-ს ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებით, რაც ჯამში შეადგენს  $k-3 = 0.35$  ასევე საპროექტო განაშენიანების მაღალი ხარისხობრივი მაჩვენებლებით.

#### **დამკვეთის სურვილია:**

- მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება ქალაქმშენებლობით კონტექტსში.
- დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება და ადეკვატური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.
- მიწათსარგებლობის და განაშენიანების პარამეტრების რეგულირება ზემოთ მოყვანილი მაჩვენებლების ფარგლებში.

. აღსანიშნავია, რომ მაღალხარისხიანი თანამედროვე სტანდარტების მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსის - უბნის შექმნის მიზნით, დამკვეთის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს უსაფრთხოების ნორმების დაცვა, აქედან გამომდინარე როგორც საცხოვრებლის, ისე საგანმანათლებლო და საზოგადოებრივი სახეობების ობიექტების გაბარიტული მაჩვენებლები და დაგეგმარების პრინციპები სრულად შეესაბამება 2016 წლის 28 იანვრის საქართველოს მთავრობის №41 დადგენილების მოთხოვნებს.

საპროექტო არეალზე არსებული სერვიტუტის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის ცვლილება. კერძოდ: მისი მდებარეობა დღევანდელი მდგომარეობით, ესადაგებოდა საპროექტო არეალის შუა ნაწილში გამავალ კოლექტორს. საპროექტო წინადადებით კოლექტორთან მიმართებაში, დაცულია შესაბამისი გასხვისების არეალი და სერვიტუტის სტატუსის გავრცელება იგეგმება, მხოლოდ შიდაკვარტალურ სივრცეში დასაგეგმარებელ ქუჩათა ქსელის ფარგლებში.

### ტერიტორიის განვითარების მოკლე ისტორია:

აღნიშნული საპროექტო ტერიტორია XX საუკუნეში წარმოადგენდა, მაშინდელი ტიფლისის დაუსახლებელ ტერიტორიას, სადაც (ჩვენს საკვლევ არეალში) განთავსებული იყო სანერგე ნაწილი (ვენახები). ამ ტერიტორიის მიმდებარე არეალის - დიღმის მასივის აქტიური განაშენიანება საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი სახლებით და შესაბამისი ინფრასტრუქტურით დასახლებად მე-20 საუკუნის შუა წლებში დაიწყო. 1924 წლის ქალაქის გეგმაზე უკვე ჩანს ქალაქს შემოერთებული სოფელი საბურთალო და სამხედრო ნაწილი. XX-ის მეორე ნახევარში, როდესაც ქალაქს უკვე ჰქონდა გაფართოების და რეკონსტრუქციის მეორე გენერალური გეგმა, ამ ტერიტორიაზე გადაწყდა ვენახების გაშენება. იმ დროისთვის თავად საკვლევ არეალში განაშენიანების პროცენდენტი არ გვხვდება. ჩნდება მხოლოდ ტერიტორიის ჩრდილოეთით ახალი საცხოვრებელი უბნის დაგეგმარების ნიშნები, რომელიც დაკომპლექტებულია დღეს უკვე ძირითადად ამორტიზირებული, ე.წ. „ხრუშოვკებით“. აღნიშნული პროცესის პარალელურად, ტერიტორიის დასავლეთის მხარეს, გზის მოპირდაპირედ, კვლავ აგრძელებს არსებობას სოფლის ტიპის საცხოვრებელი დასახლება.

მარშალ გელოვანის გამზირის გაყოლებაზე, იწყება ბოლო პერიოდის თბილისისთვის დამახასიათებელი სპორადული განვითარება მრავალსართულიანი, მაღალი ინტენსივობის მქონე, საცხოვრებელი შენობების მშენებლობით. ამის პარალელურად ძალაში შედის 2009 წელს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის მიხედვითაც ტერიტორიის ყოფილ სანერგეო-კვლევით კომპლექსს უდგინდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ამჟამად მოქმედი ზონა სრულიად ადეკვატურია აღნიშნული ლოკაციის მდებარეობისა. რადგან ტერიტორია მოქცეულია ორ მაგისტრალურ სავალ ნაწილს შორის და თავისი მდებარეობის გათვალისწინებით, მისი სამშენებლო განვითარების რესურსი ძალზე დიდია. საკვლევი არეალის და კერძოდ საპროექტო ტერიტორიის მაღალ სამშენებლო პოტენციალს ადასტურებს



წინასაპროექტო მოკვლევების ფარგლებში ჩატარებული სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ანალიზი. სატრანსპორტო კვლევის ფარგლებში განხორციელდა როგორც არსებული სიტუაციის ამსახველი ვითარების აღწერა, ისე სარეკომენდაციო დასკვნითი ნაწილის შესრულებაც, რომელიც დეტალურად აღწერილია პროექტის ალბომში. სატრანსპორტო სექტორის ფარგლებში მოძიებულ დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით, დასტურდება გასანაშენიანებელი არეალის კარგი მისადგომობა, აღნიშნული ლოკაციის მარტივად ინტეგრირების საშუალება ქალაქის ქუჩათა ქსელში და დასაგეგმარებელი არეალის პოზიციონირების საშუალება მიმდებარე ქუჩათა ქსელის სატრანსპორტო კვანძებში. არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ფიქსაციის და მათი შესაძლო გამტანუნარიანობის რესურსის შესწავლის შედეგად, საპროექტო ლოკაციას ასევე უდგინდება მაღალი სამშენებლო პოტენციალის მაჩვენებელი. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო არეალის უდიდესი ნაწილი დღეს თავისუფალია ნარგავებისგან. ზემოაღნიშნული შეთანხმებული და შემდგომ გაკორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა ითვალისწინებდა ტერიტორიაზე არსებული ნარგავების ძირითადი ნაწილის ჭრას. დღეს წარმოდგენილი კონცეფციის თანახმად, რომელიც შეჯერებულია ინვესტორის მოთხოვნებთან, ასევე გარდაუვალი ხდება ნარგავების ჭრა, თუმცა ახალი კონცეფცია მაქსიმალურად მორგებულია მხოლოდ ბუჩქის ტიპის და ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრაზე. კერძოდ, მთელი საპროექტო არეალის ფარგლებში ჯამში იგეგმება 478 ძირი ხის მოჭრა. აქედან: 48 ზეხმელი და ხმობადი ხის; 155 ვაზის ძირის; 37 ასკილი, მაყვალი და ინვაზიური ბუჩქის ტიპის; 238 ხილ-კენკროვანი ხე-ნარგავის. როგორც უკვე აღვნიშნეთ ჩამოთვლილი ხე-ნარგავების გადარგვის და გარდაუვალი მოჭრის საკომპენსაციოდ, საპროექტო არეალის დაგეგმარებაში მაქსიმალურად გადამეტებულია განაშენიანების გმწვანების კოეფიციენტის მაჩვენებელი და გათვალისწინებულია 13 000 კვ.მ-ს ფართობის მქონე პარკის მოწყობა. აღნიშნული რეკრეაციული სივრცე დაგეგმარდება დეტალური დენდროპროექტის ფარგლებში და რათა პარკის ფუნქციონირება და კეთილმოწყობა მაქსიმალურად დაჩქარდეს, ტერიტორიის გამწვანების და კეთილმოწყობისთვის გამოიყენება მხოლოდ ადგილობრივი გრუნტის საფარზე - ნიადაგზე მაქსიმალურად მორგებული ხე-მცენარეების ჯიშები.

მოთხოვნილი ფუნქციური ზონების განვითარების მიზანშეწონილობის შეფასების ძირითადი განმასწავლებელია:

- საპროექტო ტერიტორიის მარტივი სატრანსპორტო მისადგომობა;
- ხე-ნარგავებისგან თავისუფალი, დიდი გაუნაშენიანებელი არეალი და პრაქტიკულად სწორი გრუნტის ზედაპირი;

- მიმდებარედ არსებული გზებისა და ქუჩების გამტარუნარიანობა;
- მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების აუთვისებელი რესურსის მაღალი მაჩვენებელი. ასევე დამატებითი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შექმნის მაღალი პოტენციალი;
- საკვლევი არეალის აღმოსავლეთით მდებარე მდ. მტკვარის კალაპოტი, რომელიც თავისი რეკრეაციული მასით აბალანსებს დაგეგმილი სიმჭიდროვის უბნის განვითარების შესაძლებლობას;
- საპროექტო არეალში ჩატარებული კვლევის ფარგლებში, რომელშიც გამოვიყენეთ ტიპიური კორპუსების კრების ოქმების მონაცემები, მოსახლეობის და მათი ოჯახების რაოდენობის ანალიზის შედეგად გამოვლენილი, ჯერ კიდევ აუთვისებელი სამშენებლო რესურსის მაღალი მაჩვენებელი (საკვლევ არეალში არსებული ტიპიური პროექტით აშენებულ კორპუსებში, ბინების ჯამური რაოდენობა შეადგენს 3700 ერთეულს, სადაც მაცხოვრებელი ადამიანების რაოდენობა სავარაუდოდ შეადგენს 11000 ერთეულს);
- გასათვალისწინებელია, თუ რა რეალური პოტენციალი გააჩნია საპროექტო ტერიტორიას დღეისათვის, მის საზღვრებს გარეთ არსებულ უბნებთან დასაკავშირებლად: საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მისადგომობის ძირითადი სახეობებია: ავტობუსი, სამარშუტო ტაქსი. ჩატარებული სატრანსპორტო კვლევის თანახმად, საპროექტო არეალის მიჯნაზე არსებული საკარკასო მაგისტრალის მახასიათებლები იძლევა საგზაო მოძრაობის თავისუფალი გამტარიანობის საშუალებას. გამოწვევად დგას საპარკინგე სივრცე, რომელიც ჩამოყალიბებულია დედაქალაქის თითქმის ყველა საკარკასო თუ საუბნო ქუჩის გასწვრივ;
- მიგვაჩნია, რომ პროექტს უდიდესი პოზიტიური ზეგავლენა ექნება დედაქალაქში საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების კუთხით. როგორც უკვე ავლინეთ პროექტი მოიცავს სიცოცხლის უსაფრთხოებისა და ხანძარსაწინააღმდეგო თანამედროვე საერთაშორისო ნორმების გათვალისწინებით აშენებულ შენობებს, რომლებიც სრულად პასუხობს სეისმომედეგობის მოქმედ ნორმებს და შემოთავაზებული პროექტის რეალიზებით, ვფიქრობთ, რომ მივიღებთ საუკეთესო გამოცდილებას, რათა სამომავლოდ, ეტაპობრივად დაგვეგმოს ქალაქში ამორტიზებული შენობების (პირველ რიგში ე.წ. „ხრუშოვკების“) ჩანაცვლების პროცედურა, რაც მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს თბილისელთა საცხოვრებელ პირობებს.
- ქ. თბილისში არსებული საცხოვრებელი ფონდის დიდი ნაწილი აშენებულია ე.წ. საბჭოთა ეპოქაში ან უფრო ადრე და არ პასუხობს თანამედროვეობის გამოწვევებს არც სახანძრო უსაფრთხოებისა და სეისმომედეგობის კუთხით და არც კომფორტული

საცხოვრებელი გარემოს შექმნის თვალსაზრისით. ჩვენს მიერ დაგეგმარებული უბანი სრულ შესაბამისობაში იქნება ურბანული განვითარების საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკასთან. ამავე დროს, ბაზარზე არსებული ფასების ანალიზიდან გამომდინარე ეს ბინები ხელმისაწვდომი იქნება სწორედ დიღმის მასივისა და საბურთალოს რაიონის მაცხოვრებლებისთვის. ზოგადად გამოცდილება აჩვენებს, რომ ახალ აშენებულ კორპუსებში ბინების შექმნით სწორედ იმავე უბნის მაცხოვრებლები არიან დაინტერესებული, რაც განპირობებულია საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მწვავე აუცილებლობით. ასე მაგალითად, საბურთალოზე სს „M2 უძრავი ქონების“ მიერ გაყიდული ბინების 30% ისევ საბურთალოს რაიონის მაცხოვრებლებმა შეიძინეს. ეს მონაცემი ეფუძნება საბურთალოს პროექტებში (იგულისხმება პროექტები იპოდრომთან, თამარაშვილის ქუჩაზე, ყაზბეგის გამზირზე და ნუცუბიძის ქუჩაზე) სს „M2 უძრავი ქონების“ მიერ გაყიდული 2,298 ბინის მყიდველთა ფაქტობრივი საცხოვრებელი მისამართის ანალიზს. გამომდინარე იქიდან, რომ გარეუბნებში ეს მაჩვენებელი უფრო მაღალია, ჩვენი მოლოდინია, რომ „დიღომი პარკის“ პროექტში ბინების უმეტესობას სწორედ დიღმის და მიმდებარე უბნების მოსახლეობა შეიძენს. შესაბამისად, ჩვენ არ ვფიქრობთ, რომ ამ უბნის მშენებლობით მნიშვნელოვნად გაიზრდება სატრანსპორტო ნაკადები მარშალ გელოვანის გამზირზე ან მარჯვენა სანაპიროზე. ჩვენი აზრით, რომელიც ჩვენს და სხვა დეველოპერების გამოცდილებას ემყარება, ბინების რელიზაცია ისევ ამ ან მიმდებარე უბნების მაცხოვრებლებზე მოხდება.

ბინებზე მზარდ მოთხოვნას ასევე განაპირობებს შინამეურნეობის ზომა ქ. თბილისში. მსოფლიო ბანკის მონაცემებზე დაყრდნობით, ცნობილია, რომ თბილისში ერთ ოჯახზე/შინამეურნეობაზე მოდის დაახლოებით 3.5 ადამიანი, რაც 52%-ით აღემატება ევროკავშირის საშუალო მაჩვენებელს (2.3 ადამიანი ერთ შინამეურნეობაზე). ამის მიზეზი არის ის, რომ თბილისში ისტორიულად საცხოვრებელი ფართის ნაკლებობა იყო და რამდენიმე თაობის წარმომადგენლებს უწევდათ ერთ ჭერქვეშ ცხოვრება. ეკონომიკურ ზრდასთან ერთად იზრდება შინამეურნეობების შემოსავალი, იპოთეკური დაკრედიტების ხელმისაწვდომობა, რაც თავის მხრივ განაპირობებს მოთხოვნის ზრდას საცხოვრებელ ფართზე. შინამეურნეობის ზომის შემცირება ბუნებრივი ტენდენციაა და ახალი და ძველი თაობების განცალკევებულად ცხოვრების სურვილითაა განპირობებული. საქართველოს მსგავს ქვეყნებში ეს არის სწორედ საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის განმსაზღვრელი ერთ-ერთი უმთავრესი ფაქტორი. აღსანიშნავია იპოთეკური დაკრედიტების ხელმისაწვდომობის ზრდაც. 2010 წელს, როდესაც სს „M2 უძრავი ქონებამ“ თავისი პირველი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა დაიწყო აშშ დოლარში გაცემული იპოთეკური სესხების საპროცენტო განაკვეთები წლიური 12-14%-ის ფარგლებში იყო. დღეისათვის საპროცენტო განაკვეთები მნიშვნელოვნადაა შემცირებული და

წლიური 7.5-9%-ის ფარგლებშია. გასათვალისწინებელია ასევე საქართველოდან სამუშაოდ წასული მოსახლეობის დიდი ნაწილის სურვილი უცხოეთში მუშაობის შედეგად შექმნილი დანაზოგი დააბანდონ თბილისში უძრავ ქონებაში. ჩვენი კომპანიის პრაქტიკა აჩვენებს, რომ საკმაოდ ბევრია ასეთი კლიენტის რაოდენობა.

მოკლე რეზიუმეს სახით შეგვიძლია ვთქვათ, რომ დაახლოებით 3,000 მშენებარე ბინის დიდი ნაწილის რეალიზაცია ისევ დიღმის და საბურთალოს მოსახლეობაზე მოხდება. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ თავისი ფასით ეს ბინები საშუალო ფენაზეა გათვლილი. თბილისში საშუალო ფენა კი სწორედ ამ ორ უბანშია კონცენტრირებული.

### **ტრენიკურ-ეკონომიური დასაბუთება:**

პროექტში განხორციელდება ჯამურად დაახლოებით 122 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ინვესტიცია ეროვნულ ვალუტაში შემდგომი 5 წლის განმავლობაში და დასაქმდება დაახლოებით 400 ადამიანი მშენებლობის პროცესში და დაახლოებით ამდენივე მშენებლობის დასრულების შემდეგ. დასაქმებულთა საშუალო ანაზღაურება იქნება დაახლოებით 1,500 – 2,000 ლარის ფარგლებში თვეში.

აღსანიშნავია, რომ მითითებულ ლოკაციაზე შემოთავაზებული თავდაპირველი პროექტი მოიაზრებდა ბევრად უფრო მაღალი ინტენსივობის განაშენიანებას, რაც ბუნებრივია ნაკლებ გამწვანებულ ფართსაც გულისხმობდა. საწყისი წინადადების ფარგლებში გათვალისწინებული იყო დაახლოებით 4,000 ბინის მშენებლობა და 35,000 მ<sup>2</sup> გამწვანებული ფართი, საიდანაც პარკი იყო მხოლოდ 5,000 მ<sup>2</sup>. ურბანული განვითარების ქართველ და უცხოელ სპეციალისტებთან კონსულტაციების შემდეგ, გადაწყდა საცხოვრებელი ბინების მნიშვნელოვნად შემცირება და გამწვანებული საფარის გაზრდა. პროექტს მოაკლდა დაახლოებით 1,000 ბინა, ხოლო პარკი 5,000 მ<sup>2</sup>-დან გაიზარდა 13,000 მ<sup>2</sup>-მდე. მთლიანად გამწვანებული საფარი გაიზარდა ჯამური 35,000 მ<sup>2</sup>-დან ჯამურ 40,000 მ<sup>2</sup>-ზე (რაც საპროექტო ტერიტორიის 35%-ს შეადგენს).

რაც შეეხება პროექტის კომერციულ მხარეს, გასაყიდ ფასს ბუნებრივია თბილისში არსებული ბაზრის კონიუნქტურა არეგულირებს და ჩვენს მიერ განხორციელებულ პროექტშიც ფასი უნდა შეესაბამებოდეს ბაზარზე არსებულ რეალობას. ჩვენი გათვლებით გარემონტებული ბინების საშუალო ფასი აღნიშნულ უბანში დაახლოებით 1 მ<sup>2</sup>-ზე 800 აშშ დოლარის ეკვივალენტი იქნება ეროვნულ ვალუტაში. 3,000 ბინის შემთხვევაში გასაყიდი ფართობი აივნების ფართობის ჩათვლით გამოდის დაახლოებით 163,000 მ<sup>2</sup>, რაც შემოსავლების კუთხით დაახლოებით 130 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. ამ თანხას ემატება დაახლოებით 10 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში სავაჭრო/რითეილის ფართი და 21 მლნ აშშ დოლარის ღირებულების ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში

საოფისე ფართი. შესაბამისად პროექტი ხუთი წლის განმავლობაში შემოსავლების კუთხით მოიტანს დაახლოებით 161 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით.

სამშენებლო-საპროექტო ხარჯები და მიწის ღირებულება კი ჯამში შეადგენს დაახლოებით 122 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში. დღგ-ს და მოგების გადასახადის სახით კი სახელმწიფო ბიუჯეტი მიიღებს დაახლოებით 16 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში. შესაბამისად ამ მოცულობის აშენების და სრულად რეალიზაციის შემდეგ პროექტის სუფთა მოგება დაგეგმილია 23 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტის ფარგლებში ეროვნულ ვალუტაში, რომელსაც ინვესტორი 5 წლის განმავლობაში მიიღებს (უხეშად, დაახლოებით 4,7 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში წელიწადში).

პროექტში უკვე განხორციელებულია დაახლოებით 21 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტის კაპიტალდაბანდება ეროვნულ ვალუტაში (მიწის შეძენა და საპროექტო ხარჯები). დამატებით საჭიროა დაახლოებით 9 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტის კაპიტალდაბანდება ეროვნულ ვალუტაში იმისათვის, რომ დაიწყოს სამშენებლო ფაზა. შესაბამისად ჯამური ინვესტირებული კაპიტალი იქნება დაახლოებით 30 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. დარჩეული სამშენებლო-საპროექტო ხარჯები დაფინანსდება გაყიდვებიდან შემოსული ფინანსური ნაკადებით. დაახლოებით 4,7 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში წლიური მოგების ფონზე, უცხოელი ინვესტორის ამონაგები დაბანდება კაპიტალზე შეადგენს დაახლოებით წლიურ 15.6%-ს. ეს არის ის მინიმუმი, რომელსაც უცხოელი ინვესტორები ითხოვენ საქართველოში უძრავ ქონებაში ინვესტირებისთვის (ე.წ. კაპიტალის ღირებულება/Cost of Equity). სხვა შემთხვევაში მენაშენე კომპანიისთვის უშედეგოა ინვესტიციის განხორციელება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, 3,000 ბინის მშენებლობა დაახლოებით 163,000 მ2 გასაყიდი ფართით არის ბინების ის მინიმალური რაოდენობა, რომელიც ამ პროექტს ინვესტორების მიერ მოთხოვნილ მინიმალურ ამონაგებზე გაიყვანს და მიმზიდველს გახდის უცხოური ინვესტიციის საქართველოში შემოდინებისთვის.

აღნიშნული უბნის დაპროექტება გენერალური გეგმის და ზოგადი არქიტექტურული იერსახის კუთხით ხორციელდება წამყვანი ამერიკული არქიტექტურული კომპანია ZGF-ის ([www.zgf.com](http://www.zgf.com)) მიერ, რომელსაც დიდი გამოცდილება აქვს მსგავსი უბნების დაპროექტების კუთხით, როგორც აშშ-ში, ისე მის ფარგლებს გარეთ.

#### **ძლიერი მხარეები:**

- მთელი საპროექტო არეალის ფარგლებში იგეგმება დაახლოებით 40 000 კვ.მ მწვანე საფარის დაგეგმარება, რაც ჯამში შეადგენს ტერიტორიის 35%-ს. აქედან



ცენტრალური პარკი მოიცავს 13 000 კვ.მ-ს. პარკის ტერიტორიაზე მაქსიმალურად შენარჩუნდება უკვე არსებული ხე-ნარგავები და დამატებით დაირგვება გარემოსთან შესაბამისი სხვადასხვა ჯიშის ხე-მცენარეები. თბილისის ეკოლოგიური მდგომარეობიდან გამომდინარე ვფიქრობთ, აღნიშნული პარკი უდაოდ სასარგებლო იქნება არამხოლოდ მითითებული უბნისთვის - "დილომი პარკისათვის" არამედ მთლიანად ქალაქისთვის.

. გახსნილი სივრცეები - გააჩნია ხედი ქალაქის მარცხენა სანაპიროზე და გასწვრივ სივრცეზე, და პრაქტიკულად სწორი რელიეფი, რომელიც მშენებლობის სტადიაზე არ წარმოქმნის დამატებით სირთულეებს;

• გამწვანებული ტერიტორია მდინარის მხარეს და ძირითადად დასავლეთით არსებულ სავალ ნაწილთან, რაც აღნიშნულ ტერიტორიას ძირითად არეალს უფრო ეფექტიანს და კომფორტულს ხდის განაშენიანებისთვის;

• მყუდრო ურბანული სივრცე - რომლის შიდა არეალი მოწყვეტილია ქალაქის ძირითად ნაკადებს. გზისპირა რეკრეაციული-ბუფერული ზოლის ხარჯზე, საპროექტო ლოკაციის ძირითადი სივრცე დაცულია საკარკასო მაგისტრალზე მოძრავი ავტომანქანების გადაადგილებით გამოწვეული ხმაურისგან;

. დაგეგმილი ინტენსივობის უბნის შესაბამისი საგანმანათლებლო სექტორის არსებობა. #12 სექტორზე (ფართობით - 3734 კვ.მ) დაგეგმილია 4-ჯგუფიანი 150 სკოლამდელ აღსაზრდელზე გათვლილი ბაღის მშენებლობა; #11 სექტორზე (ფართობით 5225 კვ.მ) გათვალისწინებულია 600 მოსწავლეზე გათვლილი სკოლის მშენებლობა. საგანმანათლებლო ობიექტების ჯამური ფართობი შეადგენს 9500 კვ.მ-ს; საკვლევ არეალში ასევე აღინიშნება ერთი მოქმედი საჯარო საბავშვო ბაღი #42 და ერთი საჯარო სკოლა #169.

. სატრანსპორტო და საინჟინრო კვლევებით დადასტურებული საპროექტო არეალის მაღალი სამშენებლო რესურსი.

. საპროექტო არეალის განაშენიანების კოეფიციენტის კ1-ის მცირე მაჩვენებელი, რაც მხოლოდ ხელს უწყობს გამწვანების კოეფიციენტის კ3-ის ზრდას.

. საპროექტო არეალის და ცალკეული სექტორების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ბალანსი, რომელიც ცალკეულ შემთხვევებში არც აღწევს რეგლამენტით განსაზღვრულ მაჩვენებელს, ხოლო მისი გადამეტება გათვალისწინებულია მხოლოდ ორ სექტორში.

. საცხოვრებელი ზონის დაპროექტებისას გავითვალისწინეთ, რომ ყველა შენობას ჰქონოდა თანამედროვე სტანდარტებით მოწყობილი საკუთარი სარეკრეაციო სივრცე, გამწვანებული ეზო, საზოგადოებრივი თავშეყრის და მოსასვენებელი სივრცეები.

ბავშთა გასართობი ოთახები, რაც სამეზობლოში კომუნიკაციის ხელშეწყობ ფაქტორად მივიჩნით.

• აღნიშნული პროექტის კიდევ ერთი განმასხვავებელი ნიშანი არის პარკის გასწვრივ არსებული ბულვარის შერწყმა „რითეილის“ ქუჩასთან, რომელთა გადაკვეთაზეც იქნება პლაზას ტიპის სივრცე. პლაზას ირგვლივ განთავსდება სარეკრეაციო, გასართობი და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები: რესტორნები, კაფეები, სალონები, მაღაზიები, დახურული ტიპის საცურაო აუზი და ფიტნესი. აღნიშნული უბანი სრულად პასუხობს საცხოვრებელ გარემოზე თანამედროვეობის მოთხოვნებს და ორიენტირებულია მაცხოვრებელთა ბინებიდან „გარეთ გამოყვანაზე“ ეკოლოგიურად სუფათა გარემოში თუ გასართობ სივრცეებში, რაც სოციალური ინტეგრაციის დონის გაღრმავებას შეუწყობს ხელს. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული საგანმანათლებლო, სავაჭრო, სარეკრეაციო, გასართობი თუ სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტების მრავალფეროვნება ხელს შეუწყობს უბნის მოსახლეობის საპროექტო ტერიტორიაზე დარჩენას, რაც თავის მხრივ განტვირთავს დაწოლას ქალაქის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე. სწორედ მსგავსი უბნების განვითარება, რომლებიც აღჭურვილია თანამედროვე კომფორტული ცხოვრებისთვის საჭირო ყველა ატრიბუტით და სერვისით არის ერთ-ერთი გზა ქალაქში სატრანსპორტო ნაკადების განტვირთვისთვის.

• ტერიტორიაზე მოეწეობა როგორც გარე, ისე მიწისქვეშა ავტოსადგომები, რომელიც ასევე მთლიანად აკმაყოფილებს რეგლამენტით დადგენილ, საპროექტო მაშტაბით მოთხოვნილ რაოდენობებს.

### სუსტი მხარეები:

• გზისპირა არეალზე მრავალი რეგისტრაციის არსებობა, რომელიც ზღუდავს და აფერხებს, უშუალოდ საპროექტო უბანთან დამატებითი სატრანსპორტო და საფეხმავლო ნაკადების კავშირებს გაჩენას. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, გელოვანის გამზირის მხრიდან, საპროექტო არეალს აქვს მხოლოდ 2 სატრანსპორტო კავშირი, ხოლო სანაპიროს გაყოლებაზე არსებული საკარკასო სავალი ნაწილიდან - 1.

• მაგისტრალური სავალი ნაწილის გაყოლებაზე საჯარო საპარკინგე სივრცის ნაკლებობა.

• მიწისქვეშა კოლექტორის არსებობა.

### შესაძლებლობები:

- არეალი, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში შეიძლება გახდეს ქალაქის ერთ-ერთი საინტერესო მიზიდულობის წერტილი, ინფრასტრუქტურის განვითარებით და ფუნქციურად სწორი დატვირთვით;
- სოციალური ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში გააჩენს ახალ სამუშაო ადგილებს, არა მხოლოდ მიმდებარე უბნებისთვის არამედ მთელი ქალაქის მასშტაბით;
- ლოკალური, თვითკმარი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებლობა;
- საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი სივრცეების, მოწესრიგებულ სტრუქტურაში ჩართვა (პროექტის ფარგლებში დაგეგმარებული, მოწესრიგებული სივრცე, წახალისებს მიმდებარე განაშენიანების მაცხოვრებლებს, შეიქმნან უკეთესი და ჯანსაღი საცხოვრებელი პირობები და გარემო);
- საგანმანათლებლო სექტორის დაგეგმარება, რომლის მასშტაბი და აღსაზრდელთა რაოდენობა, თანხვედრაშია დასაგეგმარებელი უბნის სიმჭიდროვესთან. სკოლის და საბავშვო ბაღის გაბარიტული მაჩვენებლები განისაზღვრა ამერიკელი არქიტექტორების ჩართულობით მსგავსი ზომის უბნებში საერთაშორისო ანალოგების გამოყენების პრინციპით. ასევე გამოყენებულია ამჟამად ჯერ კიდევ მოქმედი საბჭოთა დროს გამოცემული ნორმატივები СНиП II-65-73 Общеобразовательные школы и школы-интернаты;

### გამოწვევები:

- ქალაქისთვის სივრცულად მნიშვნელოვანი ტერიტორია, რომელიც უშუალოდ აღიქმება მარცხენა სანაპიროდან.
- მოუწესრიგებელი ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - რაც დაუბრკოლებელი მისადგომობის საშუალებას არ იძლევა ქალაქის ნებისმიერი უბნიდან საზოგადოებრივი ტრანსპორტით.

**მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმღლეები:**

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით.
2. საპროექტო ტერიტორიაზე უკანა ეზოს პრინციპი არ გამოიყენება, თანახმად #14-39-ს წესებისა, რადგან მიმდებარედ შექმნილი ვითარებიდან გამომდინარე, საპროექტო არეალი სრულად გარსემორტყმულია რეკრეაციული ზონა 1-ით (რზ-1). ტერიტორიის ეს გზისპირა არეალი, წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, ხოლო ამ სივრცეში არსებული რეგისტრაციების აქტიური გამწვანებიდან და კარკასულ სავალ ნაწილთან სიახლოვიდან გამომდინარე, მათი სამშენებლო განვითარება არ მოიაზრება. აღნიშნული დასტურდება სამსახურის მიერ გაცემული არაერთი უარყოფითი გადაწყვეტილებით. საპროექტო არეალის შიგნით გამოყოფილი სექტორები, კი ძირითადად გარსემორტყმულია შიდაკვარტალური ქუჩათა ქსელით, რაც ასევე წარმოადგენს საზოგადოებრივი სივრცის ლოკაციას. აღნიშნულ გარემოებებზე დაყრდნობით, საპროექტო უბნის ცალკეული სექტორებისთვის უკანა ეზოს მიჯნის პრინციპი არ გამოიყენება.
3. მაქსიმალური სიმაღლეების ათვლა სავალდებულოა მხოლოდ საზოგადოებრივი საზღვრების მხრიდან.
4. განაშენიანის რეგულირების (წითელი ხაზები) მაქსიმალურად დადგენილია მწვანე ნარგავების სასიცოცხლო ფუნქციების დაცვის მიზნით.
5. სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები არ არის დადგენილი.
6. სივრცით-გეგმარებით წყობა არის ღია.
7. ავტოსადგომები რეგულირდება #14-39-ს წესების მოთხოვნების თანახმად ორივე ტერიტორიულ-სრტუქტურული ზონის (პზ)-ს და (გკ)-ს შესაბამისი მოთხოვნებით.
8. საპროექტო ნაკვეთებიდან, მათი ფუნქციური დატვირთვების თავისებურებების გათვალისწინებით, დაგეგმილია მხოლოდ საგანმანათლებლო ობიექტების დასაგეგმარებლად გამოყოფილი სექტორების შემოღობვა.“.

დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

