

სარჩევი

1. შესავალი	3
2. პროექტის შესახებ	4
2.1 დაპროექტების საფუძველი	4
2.2 ზუგდიდის მდგრადი ურბანული განვითარების ხედვა და ძირითადი პრონციპები.....	4
3. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის რეზიუმე.....	9
4. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმა.....	11
4.1 ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონები, ქვეზონები.....	12
4.1.1. საცხოვრებელი ზონები	16
4.1.2. შერეული ზონა.....	19
4.1.3. ინდიუსტრიული ზონა.....	21
4.1.4. სპეციალური ზონა.....	23
4.1.5. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი	24
4.1.6. ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი.....	27
4.2 ქ. ზუგდიდის სოციალური ინფრასტრუქტურა	28
4.2.1. ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და საუბნო ცენტრების განვითარება... 28	
4.3 ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ინფრასტრუქტურა	33
4.3.1. ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება.....	33
4.4 ქ. ზუგდიდის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა.....	39
4.4.1. ქ. ზუგდიდის შემოვლითი საავტომობილო გზები და ქუჩები.....	40
4.4.2. ქ. ზუგდიდის ქუჩების იერარქია და განვითარება.....	44
4.4.3. საფეხმავლო და სამანქანო ხიდეები.....	45
4.4.4. ტროტუარები და საფეხმავლო ქუჩები	46
4.4.5. ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება	47
4.4.6. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი	48
4.4.7. ავტოსადგომი სივრცეები	49
4.5 მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიები.....	52
4.5.1. წყალდიდობები	52
4.5.2. ღვარცოფული მოვლენები	53
4.5.3. მეწყერულ-გრავიტაციული მოვლენები.....	54
4.5.4. სეისმური მოვლენები	55
4.6 ქ. ზუგდიდის არასამშენებლო ტერიტორიები	56
4.6.1. გამწვანებული ტერიტორიები ქალაქ ზუგდიდში.....	56
4.6.2. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის.....	56
4.6.3. გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის.....	56
4.6.4. გამწვანებული ტერიტორია მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის	56
4.6.5. სასაფლაოები	57
4.6.6. ლანდშაფტური ტერიტორიები ქალაქ ზუგდიდში.....	57
4.7 ქ. ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობა	58
4.7.1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონის შეთავაზება	58
4.8 ქ. ზუგდიდის სარეზერვო ტერიტორიები.....	62

4.8.1. სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორიები (სარეკომენდაციო)	63
4.8.2. ტერიტორიები სარეზერვო შერეული ზონისთვის	63
4.8.3. სარეზერვო ინდუსტრიული ტერიტორიები	64
4.8.4. სარეზერვო სპეციალური ზონის ტერიტორია	64
4.8.5. სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია	64
4.9 ქ. ზუგდიდის კრიტიკული და მგრძობიარე ტერიტორიები	65
4.9.1. მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება, ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში)	65
4.9.2. ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება	70
4.9.3. ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება	74
4.9.4. ფუნქციონირების განვითარების ხედვა	77
4.10 განვითარების ეტაპები და რიგითობა	78
დანართი 1 ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი	80

1. შესავალი

2009 წელს შემუშავებული იქნა ქალაქ ზუგდიდის მიწათსარგებლობის გეგმა, რომელიც 2014 წელს დამტკიცდა. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისთვის დადგენილი იყო სისტემური რევიზიის ვადა, რომელიც 5-10 წელს შეადგენდა. ამასთან, 2019 წლის 3 ივნისს ამოქმედდა „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, რომელმაც ძალადაკარგულად გამოაცხადა ზემოაღნიშნული „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

ასევე, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა სრულად ვერ პასუხობდა ქალაქში არსებულ გამოწვევებს და შექმნილ პრობლემებს. შესაბამისად, აუცილებელი გახდა მდგრადი განვითარების პრინციპებზე დაფუძნებული ახალი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის განხორციელება, რომელიც იქცევა ქ. ზუგდიდში სამშენებლო განვითარების პროცესებისმართვის ეფექტურ ინსტრუმენტად.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის დოკუმენტი წარმოადგენს ქ. ზუგდიდის საზღვარში მრავალ ფაქტორული ანალიზის და კვლევის შედეგად ჩამოყალიბებულ სტრატეგიული მიზნების და ამოცანების განხორციელების გზამკვლევს.

2. პროექტის შესახებ

2.1 დაპროექტების საფუძველი

დაპროექტების საფუძველია 2019 წლის 20 აგვისტოს საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს მიერ გამოცხადებულ კონკურსში (საკონკურსო განაცხადი N CNT190000093) გამარჯვებული კომპანიის შპს „არტსტუდიო პროექტსა“ და საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს შორის დადებული ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N1/19 (28/10/2019) ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმის და ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის შემუშავების შესახებ.

2.2 ზუგდიდის მდგრადი ურბანული განვითარების ხედვა და ძირითადი პრინციპები

მდგრადი განვითარება (sustainable development) პირველად განისაზღვრა 1987 წელს ე.წ. ბრუნდტლანდის (Brundtland) მოხსენებაში, როგორც "განვითარება, რომელიც პასუხობს თანამედროვეობის მოთხოვნებს ისე, რომ არ შეილახოს მომავალი თაობების შესაძლებლობები და უპასუხოს მათ საკუთარ მოთხოვნებს" / არ შეუქმნას საფრთხე მომავალ თაობებს, რომ უპასუხონ საკუთარ საჭიროებებს“.

მდგრადი განვითარების ეს საბაზო მოთხოვნები ეყრდნობა ორ ძირითად ეთიკურ საფუძველს:

ერთის მხრივ, ეს არის პასუხისმგებლობა მომავალი თაობების წინაშე, რომ უზრუნველყოს კაცობრიობის დაცვა და შესაძლებლობის მიცემა დაიკმაყოფილოს საჭირო მოთხოვნილებები გრძელვადიან პერსპექტივაში;

მეორეს მხრივ, თანაბარი შესაძლებლობების ფარგლებში და დინამიური ძალისხმევით აღიკვეთოს კონფლიქტები და შეიქმნას საფუძველი უფრო სტაბილური და უკეთესი საზოგადოებისთვის.

აღნიშნული მოთხოვნები აისახება სამ სვეტზე დამყარებულ მდგრადობის მოდელზე ან სხვა კონცეფციით-მდგრადობის სამკუთხედზე. სამსვეტიან მოდელში განვითარება მდგრადია თუ ის ერთნაირად ითვალისწინებს და აფასებს გარემოსდაცვით, ეკონომიკურ და სოციალურ ასპექტებს, სადაც ეს სამივე შემადგენელი მჭიდროდ არის დაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებულია.

ქალაქები და საზოგადოება გრძელვადიან პერსპექტივაში ვერ გადარჩება გარემოს გაფრთხილებისა და ხელმისაწვდომი რესურსების ეფექტური გამოყენების გარეშე. ჩვენს მიერ წარმოდგენილი ქ.ზუგდიდის გენერალური გეგმა მაქსიმალურად ემყარება ზემოაღნიშნულ პრინციპებს.

მდგრადობა (sustainability) და აღმოფხვრა/რეაგირების (resilience)

21-ე საუკუნის პირველი დეკადის განმავლობაში მსოფლიოში მნიშვნელოვნად მოიმატა კვლევებმა, პუბლიკაციებმა და დებატებმა ბუნებრივი კატაკლიზმების აღმოფხვრა/რეაგირებასთან დაკავშირებით, რაც პასუხობს დისკუსიებს კლიმატის ცვლილებაზე (ზოგადად მოიმატა წყალდიდობებისა და წყალმოვარდნების რაოდენობამ, სიციხისა და გვალვის პერიოდმა,

მეწყერებისა და ღვარცოფების რიცხვმა) რასაც ემატება ტერორისტული აქტები და თუნდაც ბოლოდროინდელი პანდემიები თუ ეპიდემიები. აღნიშნული აღმოფხვრა/რეაგირების ღონისძიებები წარმოადგენს მდგრადი ურბანული განვითარების ერთ-ერთ ძირითად წინაპირობას.

კლიმატის ცვლილებაზე გარკვეულმა ღონისძიებებმა შეიძლება ასახოს ეს მიდგომა

მაგალითად, რომელიმე კურორტი ან რეგიონი შეიძლება წარმოადგენდეს თოვლიან ფერდობებს ან თუნდაც აშენებული და გადახურული სათხილამურო ტრასები, რომ გაგრძელდეს სათხილამურო სეზონი წელიწადის თბილ დროშიც. რასაკვირველია, ეს გახდის კურორტს უფრო „მედეგს“ კლიმატის ცვლილებასთან მიმართებაში. ამავე დროს, თუ რეგიონი დამოკიდებულია ტურიზმსა და დასვენების ინდუსტრიაზე და უნდა ასეთად დარჩენა, უფრო „მდგრადი“ მიდგომა იქნება ფოკუსირების გააქტიურება სპორტისა და დასვენების სხვა სახეობებზე, რომლებიც ნაკლებადაა დამოკიდებული თოვლის საფარზე. შეიძლება განვიხილოთ სხვა მაგალითიც: წყლის მოვარდნის საწინააღმდეგო ბარიერები - იდეალურ შემთხვევაში, მოძრავი -ქალაქებს უფრო იცავს უფრო ხშირი დატბორვებისა და წყალმოვარდნების შემთხვევაში. მაგრამ სინამდვილეში, უფრო მდგრადი მიდგომა იქნება დაცვის გაზრდა მთლიანად მდინარის აუზის ფარგლებში მოპირკეთებული სიბრტყეების შემცირების ხარჯზე და წყლის დონის კონტროლირებადი სანაპიროების შექმნით, რომლებიც შეიწოვს მეტ წყალს პიკურ შემთხვევებში.

ისეთი კომპლექსური სისტემებისთვის როგორც ქალაქებია, ან უფრო მსხვილი სივრცითი ერთეულებისთვის „მედეგობა“ წარმოადგენს ადაპტაციის საშუალებას და აგრეთვე შესაძლებლობას უპასუხოს ცვალებად პირობებს, როგორც რეაქციულად, ასევე პრაქტიკულად. ეს მოითხოვს კომპლექსური ეფექტების შედარებას და გაანალიზებას და უფრო ყოვლისმომცველი ღონისძიებების გატარებას, ვიდრე ცალკეული საკითხების გადაჭრას. ადაპტირებადობა რთულ, კომპლექსურ „ცოცხალ“ სისტემებში არის რეაგირება გარემო ფაქტორებზე, თუნდაც რომ ზოგიერთი სისტემა შეიცვალოს ან საერთოდ განადგურდეს. ნებისმიერ სისტემას უნდა შეეძლოს ცვალებადობა, იმისათვის რომ გადაარჩეს.

ქ. ზუგდიდის მოკლე, საშუალო და გრძელვადიანი განვითარების ფარგლებში ტექნიკური და სოციალური ინფრასტრუქტურა მნიშვნელოვნად უნდა ხელმძღვანელობდეს შემდეგი პრინციპებით: დეცენტრალიზაცია, დაქსელვა, მრავალფეროვნება (მომსახურებაში, სტრუქტურაში და პროცედურებში), ტოლერანტულობა, დაცული შედეგები და სიმძლავრეების და დატვირთვების მარაგი. მონოსტრუქტურები, დიდი ცენტრალური ელექტრო სადგურები, მონოპოლური მოწოდებები კონტრპროდუქტიულია „მედეგ“ და „მდგრად“ განვითარებასთან და ამ მიდგომების დანერგვასთან მიმართებაში. მყარ კავშირში მდგრადობის პრონციპებთან, ეს მიზნები აგრეთვე ეთანაბრება „smart city“-ის კონცეფციას, რომელიც თავის მხრივ, ჩვენი მოსაზრებით, განსაკუთრებით უნდა მიესადაგებოდეს ადგილობრივი მოსახლეობის სხარტ, მოქნილ და ნიჭიერი ცხოვრების წესსა და ხასიათს.

განმარტებები და სტრატეგიები ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის

ზოგადად ითვლება, რომ მდგრადი სტრატეგიები ყოველთვის არის მომავლის სტრატეგიები. ამ სტრატეგიების სახელმძღვანელო პრინციპები ემყარება ანგარიშგასაწევ ფასეულობებსა და მთლიანად მდგრადობის საფუძვლების გაცნობიერებას. სწორედ ეს საფუძვლები მიგვაჩნია ქ. ზუგდიდის დღევანდელი მდგომარეობისა და მომავლისათვის მნიშვნელოვნად და შესაბამისად შევეცდებით ჩამოვაცალიოთ ზოგიერთი (ძირითადი) მათგანი.

რბილი (soft) და მყარი (hard) მდგრადობა

„რბილი მდგრადობის“ მოდელის მიხედვით, ხელოვნურმა რესურსებმა შესაძლებელია ჩაანაცვლოს ბუნებრივი რესურსები. ბუნებრივი რესურსების დანაკლისმა, მაგალითად, წიაღისეული მასალების მოპოვების ან ბიომრავალფეროვნების შემცირება, ვერ გამოიწვევს მდგრადობის შენარჩუნებას და მითუმეტეს განვითარებას, თუნდაც ის იწვევდეს კაპიტალიზაციის ზრდას სხვა არეალებში. ამის კონტრასტულად ე.წ. „მყარი მდგრადობა“ ეყრდნობა აქტიურ გარემოსდაცვით პრიორიტეტებს. პრაქტიკულად, ბუნებრივი და ხელოვნური რესურსების მკაცრი გამიჯვნა საკმაოდ რთულია. თანამედროვე გარემოსდაცვით მიდგომებში მიღებულია ე.წ. „შუა ხაზის“ შენარჩუნების ცნება, ნაცვლად იმისა, რომ მკაცრად იყოს განსაზღვრული ბუნებრივი რესურსების ჩამონათვალი და სხვა მოანცემები. სწორედ ასეთმა მიდგომამ უნდა შეუწყოს ხელი ცოცხალი ორგანიზმების განადგურების შემცირებას, შეაჩეროს ან შეამციროს ბუნებრივი კატასტროფები და ამავე დროს ხელი არ შეუშალოს კაცობრიობის სწორ განვითარებას. ეს პრაქტიკაა დამკვიდრებული მსოფლიოს მოწინავე ქვეყნებში და აგრეთვე საქართველოს გარემოსდაცვითი მოწყობის კანონმდებლობაში.

შინაარსობრივი და პროცედურული მდგრადობა

მდგრადობის შინაარსობრივი ინტერპრეტაცია დამყარებულია ფიქსირებულ მიზნებზე განვითარების დაწყებიდან. პროცედურული მიდგომები დამყარებულია მუდმივად განახლებადა და წინ მიმავალ მიზნებზე.

შინაარსობრივი მიდგომები ისახავს ნათელ და გასაგებ მიზნებს და ნაკლებ-ამბიციურ კრიტერიუმებს. პრაქტიკულად, მდგრადი დაგეგმარების კომპლექსური მიდგომები წარმოადგენს ამოცანის ამოხსნის ასახვას. შესაძლო გადაწყვეტას წარმოადგენს რომ მდგრადი განვითარება დავინახოთ როგორც „რეგულირებადი იდეა“, როგორც წარმოადგინა ემანუელ კანტმა: „მიზნის მიღწევისთვის მოგზაურობის დროს, მორალური კომპასი ძალიან მნიშვნელოვანია, თუნდაც საბოლოო დანიშნულების წერტილი სამუდამოდ მიუღწეველი იყოს“.

პროცედურული მიდგომები, პირველ რიგში, არ ისახავს გრძელვადიან მიზნებს, არამედ ეძებს სწრაფ, სპეციფიურ გადაწყვეტებს მიმდინარე პრობლემებისა და გამოწვევებისა. ეს მიდგომა მნიშვნელოვნად დაკავშირებული და დაყრდნობილია სისტემურ სოციოლოგიურ თეორიაზე, რომელიც ზოგადად განიხილავს საზოგადოების განვითარების მიმართულებებს. პროცედურულმა მიდგომამ უნდა გაითვალისწინოს დაგეგმვის სოციალური ასპექტების შედეგები, რაც დღეს აისახება ცოცხალი დებატების სახით, რომლებიც უკავშირდება ურბანული განვითარებისა თუ სხვა მსხვილი პროექტების განხილვასა და შეფასებას. ამ კონტექსტში, ზუგდიდის მოსახლეობა,

მისი მონაწილეობა მდგრადი განვითარების დანერგვაში მჭიდროდ უნდა იყოს დაკავშირებული და კომუნიკაცია ჰქონდეს ყველა ჩართულ მხარესთან.

ერთი სვეტის მოდელი

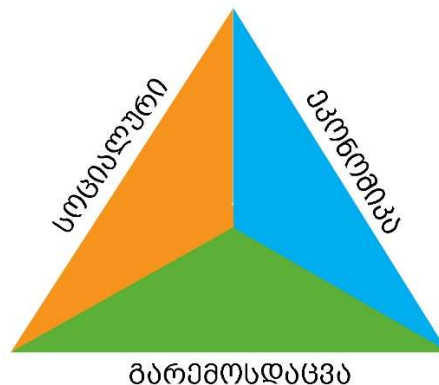
ერთი სვეტის მოდელი დამყარებულია გარემოსდაცვით საფუძველზე. ის განიხილავს თანამედროვე ადამიანს, როგორც გარემოს ნაწილს და როგორც ჩვენი პლანეტის აქტიურ და სისტემურ ფაქტორს. ადამიანების დასახლელებს აქვთ გარემოზე ძირითადად ადგილობრივი ზემოქმედება, მაგრამ ისინი ზეგავლენას ახდენენ დედამიწის მთლიან ფუნქციონალურ ციკლზე. ჩვენ შეგვეძლოს ჩაგვეტარებინა ექსპერიმენტი, რომ დაგვედგინა დედამიწის სიმძლავრის ლიმიტები, მაგრამ ამის შედეგად მივაღწევდით ჩვენი პლანეტის განადგურებას გლობალურ მასშტაბში. ერთი სვეტის მოდელი იყენებს ემპირიულ მონაცემებს იმ გაიდლაინების ჩამოყალიბებისთვის, რომლებიც საზღვრავს უსაფრთხო დერეფანს მინიმალურ და მაქსიმალურ ლიმიტებს შორის.

სინდრომული მიდგომა წარმოადგენს ალტერნატივას: სინდრომი გლობალურად მისაღებია თუ ის მოდიფიცირებას უკეთებს დედამიწის ხასიათს და აქედან გამომდინარე პირდაპირ ან არაპირდაპირ მოქმედებს საცხოვრებელ პირობებზე. CO₂-ის ემისია იწვევს გლობალურ დათბობას და შესაბამისად ცვლის დედამიწის მახასიათებლებს.

მრავალი სვეტის მოდელი

მრავალსვეტიან (საყრდენიან) მოდელებს შორის „ჯადოსნური სამკუთხედი“ ერთ-ერთია დამკვიდრებულ პრაქტიკაში. ეს სამკუთხედი დამყარებულია გარემოსდაცვით, ეკონომიკურ და სოციო-კულტურულ თანაბარ გადანაწილებებზე და დატვირთვებზე. პრაქტიკაში, სხვადასხვა ფასეულობები ქმნის გარკვეულ სირთულეებს განხორციელებაში. მაგალითად, კულტურული ფასეულობები შეიძლება განსხვავდებოდეს ქალისა და მამაკაცის თანასწორუფლებიანობასთან მიმართებაში, ან უმცირესობასთან.

„ოთხსაყრდენიანი“ მოდელი დამატებით ითვალისწინებს საზოგადოებრივ ჩართულობას. პრობლემას წარმოადგენს ის, რომ უმეტესობა დემოკრატიული ქვეყნებისა ითვალისწინებს 4-5 წლიან საარჩევნო ციკლს და მნიშვნელოვნად ვერ უზრუნველყოფს გრძელვადიან განგრძობადობას.



ინტეგრირებული მდგრადობის კონცეფცია

ინტეგრირებული მდგრადობის კონცეფცია ითვალსწინებს ყველა ზემოთაღნიშნულ ფაქტორს და კოცენტრირდება ძირითად მიზნებზე. ძირითად საკითხებს წარმოადგენს შემდეგი: კაცობრიობის არსებობის და უსაფრთხოების უზრუნველყოფა, სოციალური პროდუქტიულობა, განვითარების შესაძლებლობა და სიმძლავრე და თავისუფალი მოქმედება; ეს მიზანი აძლიერებს სამართლიანობის პრინციპს და მიყავს ქვემოდან-ზემოთ მიმართულ განვითარებას მდგრადობისთვის. ეს კონცეფცია ძალიან საინტერესოა და მისაღებია ზუგდიდის განვითარებისთვის, რადგანაც ითვალსწინებს ყველა ასპექტს სანამ ფოკუსირება მოხდება ძირითად საკითხებზე.

3. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის რეზიუმე

ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონები, ქვეზონები

ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონების და ქვეზონების ნაწილში აღწერილია გენგეგმაში გამოყენებული საცხოვრებელი, შერეული, ინდიუსტრიული და სპეციალური ზონების განვითარების პირობები და მოთხოვნები, ასევე გამოყენებული ქვეზონების მიმართ მოთხოვნები და განვითარების პირობები. ამავე ნაწილში მოცემულია „ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი“, რომელიც ადგენს განვითარების ძირითად პირობებს და დანართი 1-ის სახით წარმოდგენილი „ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი“, რომელიც ადგენს განაშენიანების განვითარების დეტალურ პირობებს.

ქ. ზუგდიდის სოციალური ინფრასტრუქტურა

დღევანდელი მდგომარეობით, ზუგდიდის ცენტრი ზედმეტად კონცენტრირებულია როგორც საჯარო, ასევე სოციალური ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით. აქედან გამომდინარე ქალაქის პოლიცენტრული განვითარების მიზნით ამ ნაწილში განხილულია ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და საუბნო ცენტრების განვითარების გზები.

ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ინფრასტრუქტურა

ტექნიკური ინფრასტრუქტურის ნაწილში მოცემულია ქ. ზუგდიდის ისეთი ტექნიკური ინფრასტრუქტურის განვითარების პირობები, როგორებიცაა წყალმომარაგება, წყალარინების ქსელი და გამწმენდი ნაგებობა; ელექტროსადენები; გაზგაყვანილობა და სანიაღვრე არხები.

ქ. ზუგდიდის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ნაწილში მოცემულია ქ. ზუგდიდის შემოვლითი საავტომობილო გზები და ქუჩების; საფეხმავლო და სამანქანო ხიდეები ს; ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების; ტროტუარების და საფეხმავლო ქუჩების; საზოგადოებრივი ტრანსპორტის და ავტოსადგომი სივრცეების განვითარების შესაძლებლობები. ასევე მოცემულია ქ. ზუგდიდის ქუჩების იერარქია და განვითარება.

მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიები

მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიების ნაწილში მოცემულია წყალდიდობებისაგან; ღვარცოფული მოვლენებისაგან; მეწყერულ-გრავეიტაციული მოვლენებისაგან და სეისმური მოვლენებისაგან მოსალოდნელი საფრთხეების შეფასება.

ქ. ზუგდიდის არასამშენებლო ტერიტორიები

არასამშენებლო ტერიტორიების ნაწილში მოცემულია გამწვანებული ტერიტორიების, მათ შორის: გამწვანებული ტერიტორიების საქალაქო პარკისთვის, გამწვანებული ტერიტორიების შიდასაუბნო პარკისთვის და გამწვანებული ტერიტორიების მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის განვითარების შესაძლებლობები. ასევე ქალაქ ზუგდიდში ლანდშაფტური ტერიტორიების განვითარების შესაძლებლობები.

ქ. ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობა

კულტურული მემკვიდრეობის ნაწილში მოცემულია არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დამცავი ზონები, სარეკომენდაციო მემკვიდრეობის ძეგლები და სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები.

ქ. ზუგდიდის სარეზერვო ტერიტორიები

სარეზერვო ტერიტორიების ნაწილში მოცემულია – საცხოვრებელი სარეზერვო ტერიტორიების (სარეკომენდაციო); შერეული ზონისთვის სარეზერვო ტერიტორიების; სარეზერვო ინდუსტრიული ტერიტორიების; სარეზერვო სპეციალური ზონის ტერიტორიების და სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორიების განვითარების შესაძლებლობები.

ქ. ზუგდიდის კრიტიკული და მგრძობიარე ტერიტორიები

კრიტიკული და მგრძობიარე ტერიტორიების ნაწილში განხილულია – მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგების, მდინარის გასწვრივ ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნის, როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანის (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში) განვითარების შესაძლებლობა; ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების შესაძლებლობა; ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგების შესაძლებლობა ; ასევე ფუნქციონირის განვითარების ხედვა.

განვითარების ეტაპები და რიგითობა

განვითარების ეტაპებისა და რიგითობის ნაწილში ცხრილის სახით მოცემულია ქ. ზუგდიდის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი ღონისძიებების განხორციელების ეტაპებისა და რიგითობის შესახებ მონაცემები.

4. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმა

ქ. ზუგდიდის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შესაქმნელად შემუშავებულ იქნა ქალაქის მდგრადი განვითარების ძირითადი მოდელი, რაც გულისხმობს საზოგადოების მოთხოვნათა იმგვარ დაკმაყოფილებას, რაც ხელს არ შეუშლის მომავალი თაობის მსგავსი ინტერესების განხორციელებას.

აღნიშნული მოდელი შედგება ხუთი ძირითადი სტრატეგიისგან:

- 1) სიცოცხლისუნარიანი ქალაქის შექმნა;
- 2) ქალაქში მოსახერხებელი კავშირების შექმნა;
- 3) ბუნებრივი გარემოს მაქსიმალურად შენარჩუნება;
- 4) ბუნებრივი რესურსების ეფექტიანი გამოყენება;
- 5) ქალაქის მოსახლეობის ჩართულობა და მონაწილეობა.



4.1 ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონები, ქვეზონები

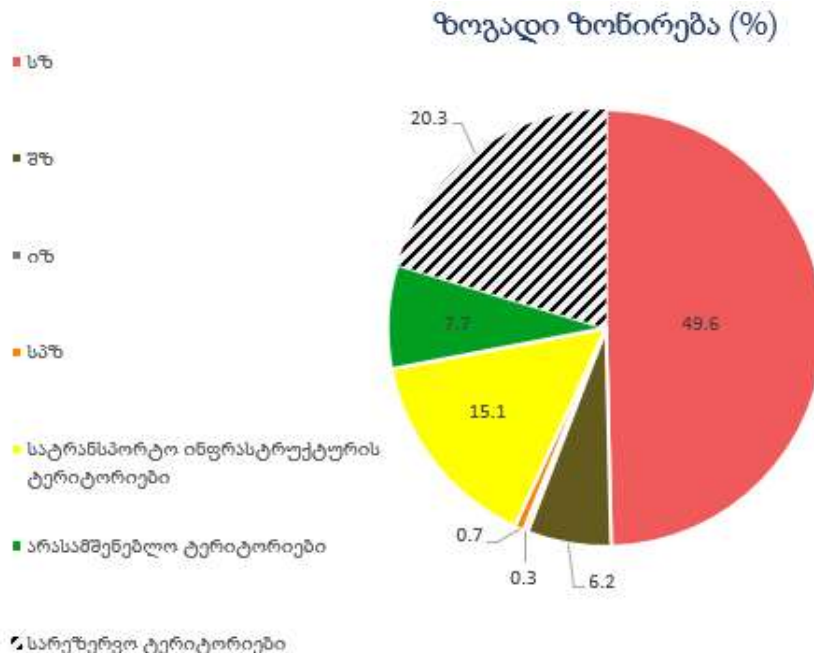
ხუთი ძირითადი სტრატეგიის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კომპონენტია სიცოცხლისუნარიანი ქალაქის შექმნა, რაც გულისხმობს ტერიტორიის ისეთ გამოყენებას, სადაც გონივრულად განისაზღვრება სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები, მათი ფუნქციების და განვითარების პირობები.

სიცოცხლისუნარიანი ქალაქი კონცენტრირებული უნდა იყოს ხალხზე, მათ საჭიროებაზე და სურვილებზე, მდგრადი განვითარების გათვალისიწნებით. ქალაქში მოქნილად დაგეგმილი სტრუქტურა შექმნის საძირკველს, სადაც მოწესრიგებული ღია საჯარო და საზოგადო სივრცეები იქნება ურბანული ცხოვრების განვითარების ბირთვი, რომელსაც ექნება მდიდარი შინაარსი და მრავალფეროვანი ფუნქციები, რაც უზრუნველყოფს მის უსაფრთხოებას და მიმზიდველობას.

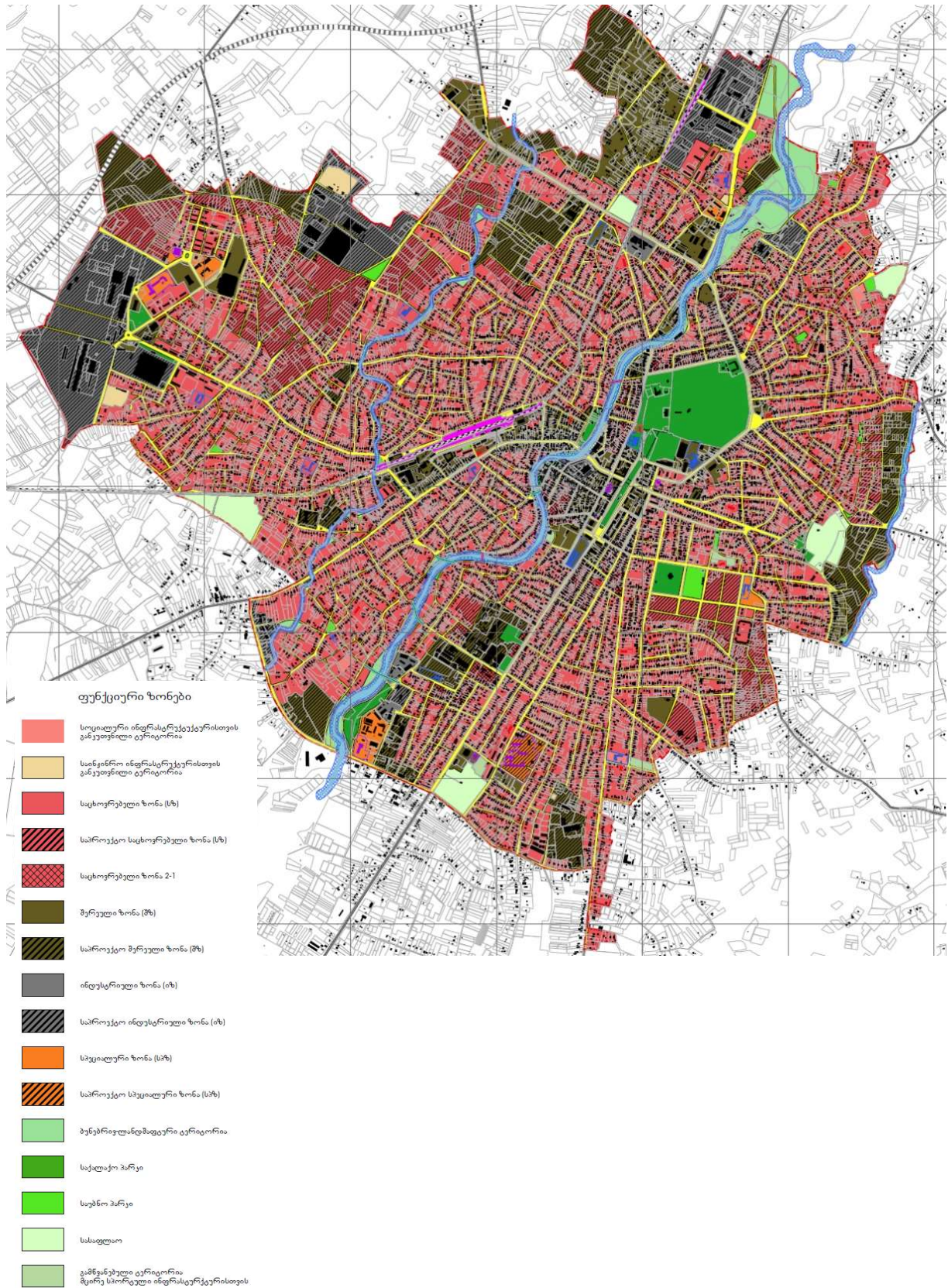
ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით სამშენებლო ტერიტორიებად დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ზონები:

- ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);- 1063 ჰა
- ბ) შერეული ზონა (შზ); 134 ჰა
- გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ); 6 ჰა
- დ) სპეციალური ზონა (სპზ); 15 ჰა
- ე) სარეზერვო ტერიტორიები 435 ჰა
- ვ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია 324 ჰა
- ზ) არასამშენებლო ტერიტორიები 165 ჰა

დიაგრამა 4.1.1



ილუსტრაცია 4.1.1



ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ქვეზონები და პირობები განისაზღვრებაქალაქ ზუგდიდის განაშენიანების გეგმების განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, სადაც დადგენილია:

- ა) მოთხოვნები სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების მიმართ;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრები ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესები;
- გ) განაშენიანების სახეობები, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არეალების დადგენის წესი;
- დ) მიჯნის ზონების რეგულაციები და ანგარიშის წესები;
- ე) ფუნქციურ ქვეზონებში ნებადართული გამოყენების სახეობების ჩამონათვალი;
- ვ) არასამშენებლო ტერიტორიების და ამ ტერიტორიებზე დასაშვები შენობა-ნაგებობის სახეობების ჩამონათვალი.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით სამშენებლო ტერიტორიებად დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

საცხოვრებელი ზონა (სზ);

- ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)
- გ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

შერეული ზონა (შზ);

- ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)
- ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2)
- გ) საქმიანი ზონა (შზ-3)
- დ) კომერციული ზონა (შზ-5)

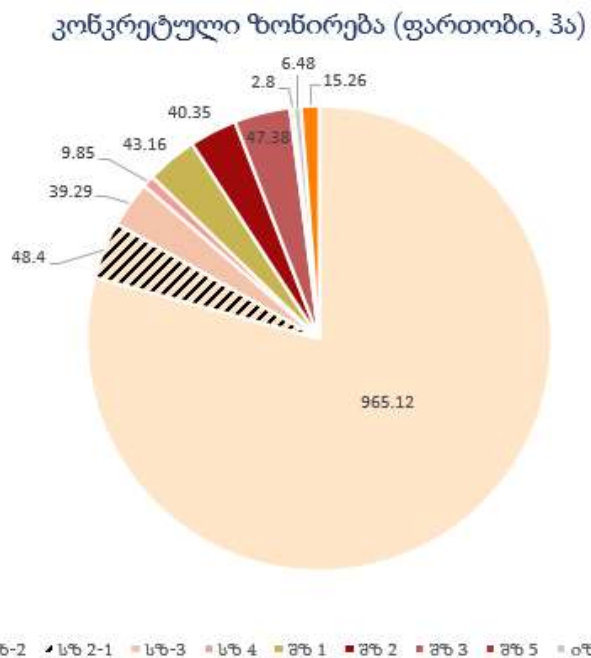
ინდუსტრიული ზონა (იზ);

- ა) საწარმოო ზონა (იზ-1);

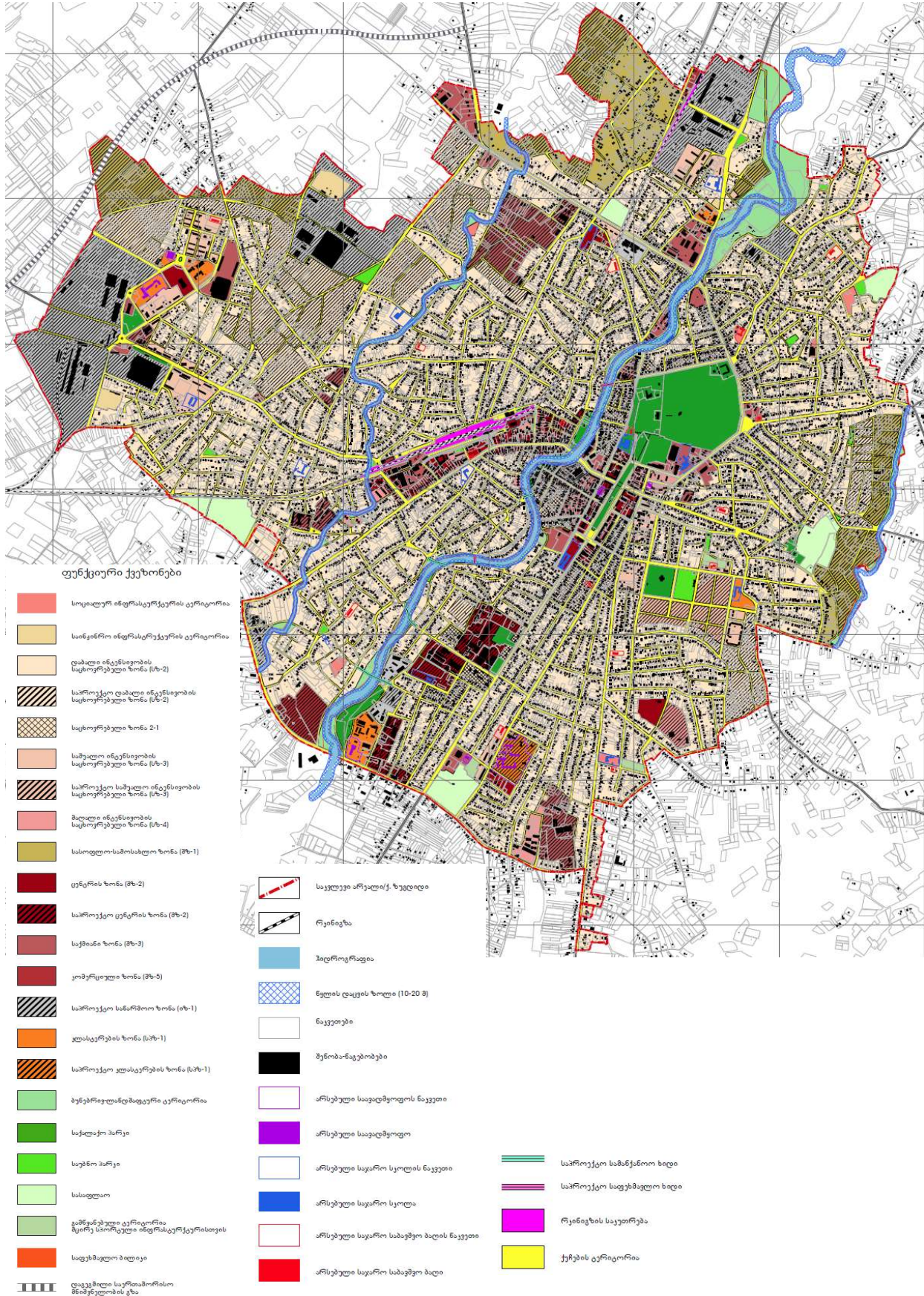
სპეციალური ზონა (სპზ);

- ა) კლასტერების ზონა (სპზ-1);

დიაგრამა 4.1.2



ილუსტრაცია 4.1.2



4.1.1. საცხოვრებელი ზონები

საცხოვრებელი უბნების განვითარება

სსრკ-ს1989 წლის მოსახლეობის საყოველთაო აღწერის შედეგებით, ქ. ზუგდიდში მოსახლეობის რაოდენობა შეადგენდა 50000 კაცს. 2014 წლის საქართველოს მოსახლეობის საყოველთაო აღწერით, მოსახლეობის რაოდენობა შემცირდა 43000 კაცამდე. ასევე მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ ქ. ზუგდიდში ჩასახლებული დევნილების რაოდენობა შეადგენს 11 000 კაცს. მოცემული მონაცემებით, მოსახლეობა 1989 წლიდან 2014 წლამდე შემცირდა დაახლოებით 32 000-მდე(18000 კაცით). გამოდის რომ, დევნილების ჩასახლების შემდგომაც მოსახლებამ ვერ მიაღწია თავდაპირველ ციფრს. აქედან გამომდინარე, შეიძლება გამოვიტანოთ დასკვნა, რომ ქ. ზუგდიდში საბინაო ფონდის შიდა რესურსი არსებობს. თუმცა, აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ დღეის მდგომარეობით, მცირე რაოდენობით შეინიშნება ბინათმშენებლობის ტენდენცია ქალაქის ცენტრში მრავალსართულიანი საცხოვრებლების სახით და საბაზრო ფასი დაახლოებით უტოლდება თბილისის გარეუბანებში არსებულ საბაზრო ფასს.

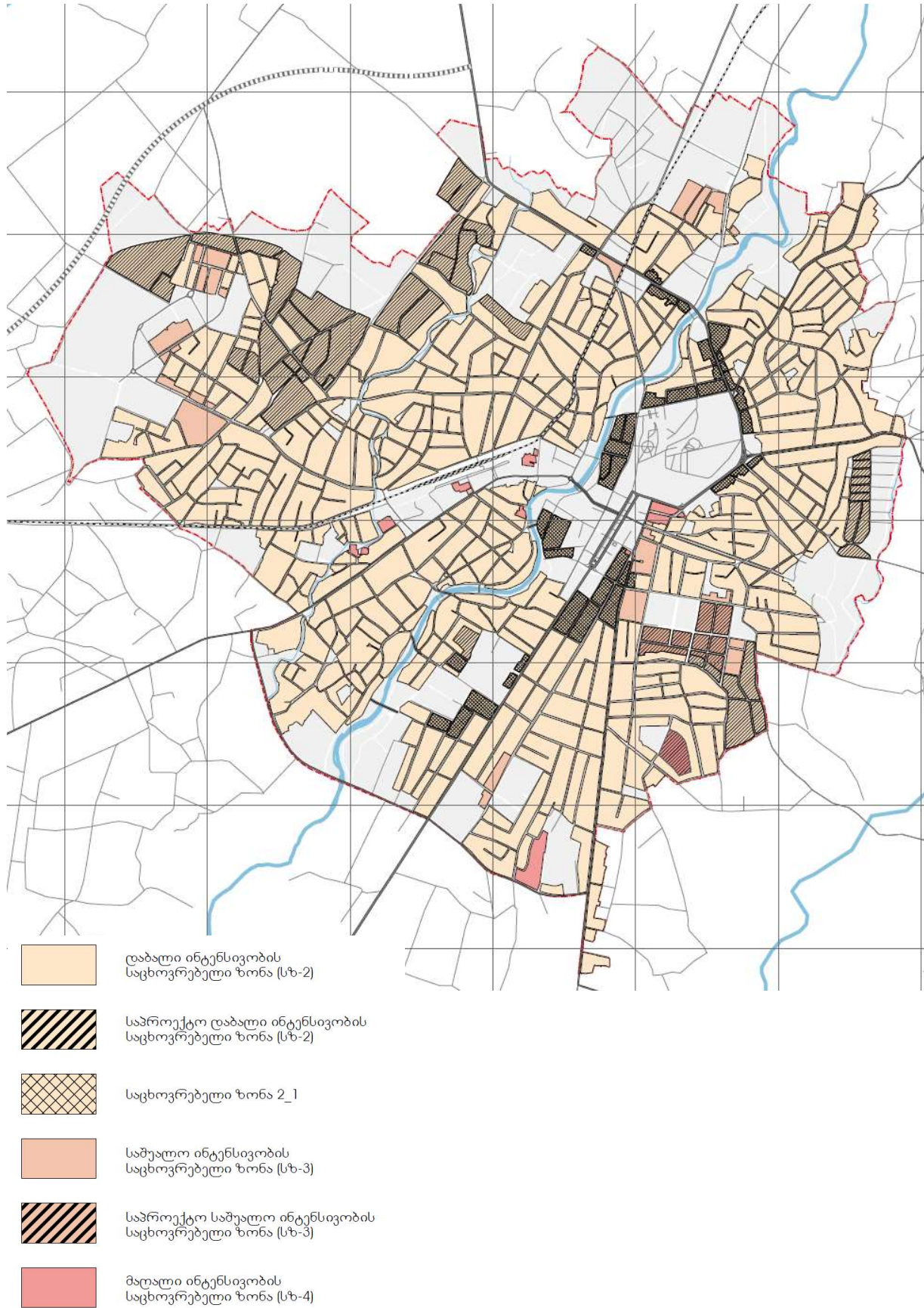
აღნიშნულიდან გამომდინარე ჩანს, რომ ქ. ზუგდიდში საცხოვრებლის განვითარება მიდის არა გეგმაზომიერად. დევნილებისთვის აშენდა დაშენდება განცალკევებულ ტერიტორიებზე საცხოვრებელი უბნები და მათი ინტეგრაცია ქალაქის გარემოში პრობლემურია, როცა ქალაქს გააჩნია არსებული შიდა რესურსი.

საცხოვრებელი ფონდის გასაუმჯობესებლად და შემდგომში გასაზრდელად, გეგმის მთავარი მიზანია ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესება, რაც კონკრეტულად გულისხმობს შემდეგს: პირველ რიგში, სამუშაო ადგილების შექმნას (აღნიშნული პირიდაპირ კავშირშია საწარმო ტერიტორიების განვითარებასთან), მოსახერხებელ კავშირებს და ეკოლოგიურად სუფთა ქალაქს. განხორციელების შემდგომ შესაძლებელია იმის მიღწევა, რომ ქ. ზუგდიდში მოსახლეობის რაოდენობის შემცირება შეჩერდება და გაჩნდება ზრდის შესაძლებლობა.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი საცხოვრებელი ქვეზონები:

- ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)
- გ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).

ილუსტრაცია 4.1.1.1



დაბალი ინტენსიობის საცხოვრებელი ქვეზონა

ქ. ზუგდიდის საზღვრებში საცხოვრებელი ზონებიდან უმეტესწილად განვითარებულია დაბალი ინტენსიობის საცხოვრებელი ქვეზონა, სადაც დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

დაბალი ინტენსიობის საცხოვრებელი ქვეზონა გენგეგმის დოკუმენტით დაყოფილი ორ ნაწილად, რადგან გამოკვეთილია ორი ტიპის განაშენიანება. პირველი - მიწის ნაკვეთების ფორნტალური მხარე, რომელიც გადის საზოგადოებრივ ქუჩაზე, არის შედარებით ვიწრო და მერყეობს 12 მ-დან 15-მ მდე, ხოლო სიღრმე 30-40 მ-ია. განაშენიანება საზოგადოებრივი სივრციდან (გზიდან) საკმაოდ დაშორებულია, დაახლოებით 10 მ-ით და გზასა და განაშენიანებას შორის მოწყობილია ღია, ინდივიდუალური, მწვანე სივრცეები. და მეორე მიწის ნაკვეთები, რომლის ფორნტალური მხარეც გადის საზოგადოებრივ აქტიურ ქუჩაზე, სადაც განაშენიანება საზოგადოებრივი სივრციდან არ არის დაშორებული .

საშუალო ინტენსიობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

ქ. ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილში გვხვდება 4-5 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები შერეული ფუნქციებით, თუმცა ძირითად სახეობას წარმოადგენს საცხოვრებელი მრავალბინიანი განაშენიანება. აღნიშნულ ტერიტორიაზე გენგეგმის დოკუმენტით ვრცელდება საშუალო ინტენსიობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

მაღალი ინტენსიობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

ქ ზუგდიდის შემოგარენში, არაკონცენტრირებულად , ძირითადად ახალი მშენებლობების სახით, განვითარებულია მაღლივი საცხოვრებელი სახლები, რაზეც კანონმდებლობის შესაბამისად დადგინდა მაღალი ინტენსიობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).

4.1.2. შერეული ზონა

ქალაქის ცენტრალური სივრცის განტვირთვისთვის, არსებული ადმინისტრაციული უბნების განვითარებისთვის, მნიშვნელოვანია მრავალფეროვანი ფუნქციების პოლიცენტრული გადანაწილება. შესაბამისად დაგეგმარების დროს ზონების და ქვეზონების განსაზღვრისას მაქსიმალურად გათვალისწინებული იქნა ადმინისტრაციული ცენტრების და ქვეცენტრების ქალაქის ტერიტორიაზე თანაბრად გადანაწილება. აღნიშნულ ადგილებში თავმოყრილი იქნება როგორც სოციალური ინფრასტრუქტურა, ასევე სავაჭრო დაწესებულებები, სარეკრეაციო, კომერციული სივრცეები და გასართობი ადგილები (სათამაშო მოედნები, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი შენობები).

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი შერეული ქვეზონები:

ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

ქ ზუგდიდის შემოგარენში უმეტესწილად გვხვდება სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფართობიც აღემატება სასახლკარე მიწის ფართობს და ძირითადად გამოიყენება საბაღე-საბოსტნე მეურნეობისთვის, მეფრინველეობა მეცხოველეობისთვის, სადაც შეთავსებულია საცხოვრებელი ფუნქციაც.

ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2)

ქალაქ ზუგდიდის ფუნქციური ქვეზონების რუკაზე ასახულია არსებული და დაგეგმილი საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისთვის საჭირო ტერიტორია, რომელზეც ვრცელდება ცენტრის ზონა. დაგეგმვის პროცესში ხუთივე უბნისთვის განსაზღვრული იქნა ტერიტორია, სადაც კონცენტრირებულად განვითარდება საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები. ცენტრალურ უბანში ბულვარის მიმდებარე ორივე მხარეს, კოლხეთის უბანში ყოფილი საკონსერვო ქარხნის მიმდებარე ტერიტორიაზე (აღნიშნული საჭიროებს დეტალურ დაგეგმარებას), ი.ქ.კ- ს უბანში შოთა მესხიას სახელობის უნივერსიტეტის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მაცხოვრისკარის უბანში ყოფილი კომკავშირის პარკის ტერიტორიაზე, სადაც იგეგმება საცურაო აუზისა და ყინულის სასახლის მშენებლობა, ეგრისის უბანში სოხუმის ქუჩაზე, ჩაის ფაბრიკის მიმდებარე (აღნიშნული საჭიროებს დეტალურ დაგეგმარებას).

გ) საქმიანი ზონა (შზ-3)

ქ. ზუგდიდში იმ ტერიტორიებზე, სადაც კონცენტრირებულია ადმინისტრაციული, საზოგადოებრივი ობიექტების არსებობა ან დაგეგმილია მსგავსი ფუნქციით სამომავლოდ განვითარება, ზონირებით ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის საქმიანი ზონა (შზ-3).

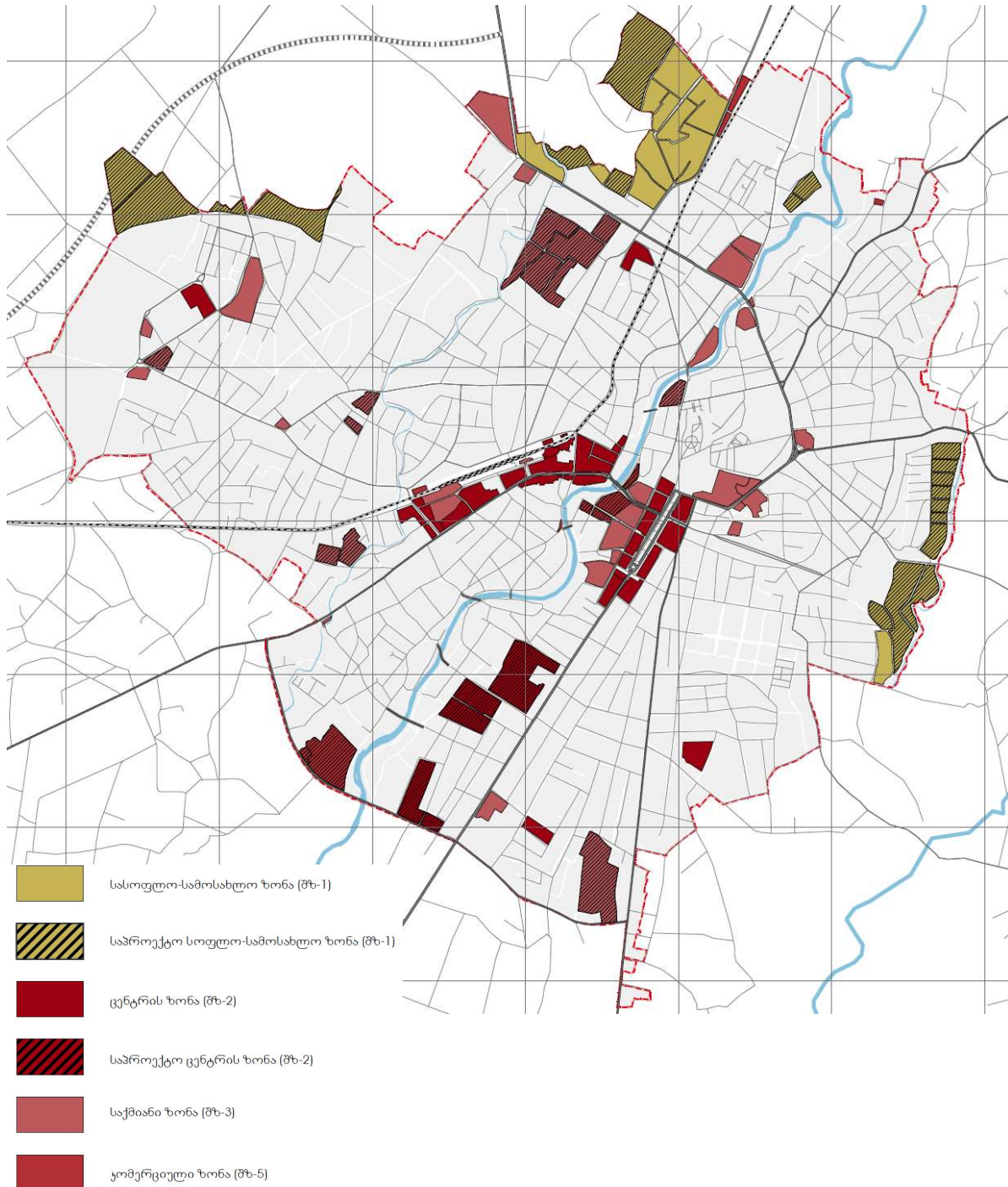
დ) კომერციული ზონა (შზ-5)

გენერალური გეგმით კომერციული ზონა განვითარებულია არსებული ბაზრის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რადგან ტერიტორია წარმოადგენს ზუგდიდში ყველაზე პრობლემურ ადგილს და განვითარებულია ქოტურად, აუცილებელია გარკვეული შეზუდვების დაწესება და სამოქმედო გეგმის შემუშავება.

ასევე კომეციული ზონა ვრცელდება სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე, სადაც შეინიშნება მსგავი ფუნქციით განვითარება.

დოკუმენტში გათვალისწინებულია ასევე ანაკლიის ღრმაწყოვანი პორტის განვითარებათან ერთად ზუბალავას ქუჩაზე არსებული გამწმენდი ნაგებობის მოპირდაპირედ, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის კომერციულ ზონად განვითარების შესაზღებლობა, რადგან აღნიშნული ტერიტორიას აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა. აუცილებელია ტერიტორიის დეტალური კვლევა და მისი განვითარება განაშენიანების გეგმით ან განაშენიანების დეტალური გეგმით .

ილუსტრაცია 4.1.2



4.1.3. ინდუსტრიული ზონა

ინდუსტრიული ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე წარმოდგენილია ყოფილი სამრეწველო შენობა-ნაგებობები და ტერიტორიები, რომლებიც დიდი ხანია არ ფუნქციონირებენ, მაგრამ უპირველესყოვლისა მნიშვნელოვანია, მათი დიდი ნაწილის შენარჩუნება მრეწველობის სამომავლო განვითარებისათვის, რადგან მრეწველობა ერთ-ერთ-ყველაზე დიდი დამსაქმებელია.

აღსანიშნავია, რომ აღნიშნულ საწარმოებს ჯერ კიდევ შემორჩენილი აქვთ გარკვეული სახის ინფრასტრუქტურა, რომელთა აღდგენაც შედარებით ნაკლებ ფინანსურ ძალისხმევას მოითხოვს.

წარმოების განვითარებისათვის უპირველესყოვლისა მნიშვნელოვანია ქ.ზუგდიდში და მის მიმდებარე სოფლებში არსებული მოთხოვნის შეფასება ისეთ პროდუქტებზე, რომელთა წარმოებაც აღნიშნულ საწარმოო ტერიტორიებზე იქნება შესაძლებელი და შემდეგ შესაბამისი ინდუსტრიული პარკების განვითარება.

ქ. ზუგდიდის საზღვარში სულ 20 მსხვილი საწარმო ფუნქციონირებდა: ი. ქ. კ. (ინგურ-ქალაქ-კომბინატი); ფაიფურის ქარხანა, სამგზავრო ავტობუსების საწარმო, საავიაციო ქარხანა, №12 სამშენებლო ტრესტი; საქსოვი ფაბრიკა; ყველკარაქის ქარხანა; ღვინის ქარხანა; საკონსერვო ქარხანა; ლუდისა და ლიმონათის ქარხანა; საშენ მასალათა კომბინატი; გაზის საწარმო, №1 ავტოსატრანსპორტო საწარმო; ტაქსო - მოტორის საწარმო; ეთერზეთების კომბინატი; ჩაის საწნეხი კომბინატი; ჩაის ფაბრიკა №1; პარკსაშრობი, სადრენაჟო ქარხანა; საქსოფლტექნიკა; ტუნგოს საწარმო.

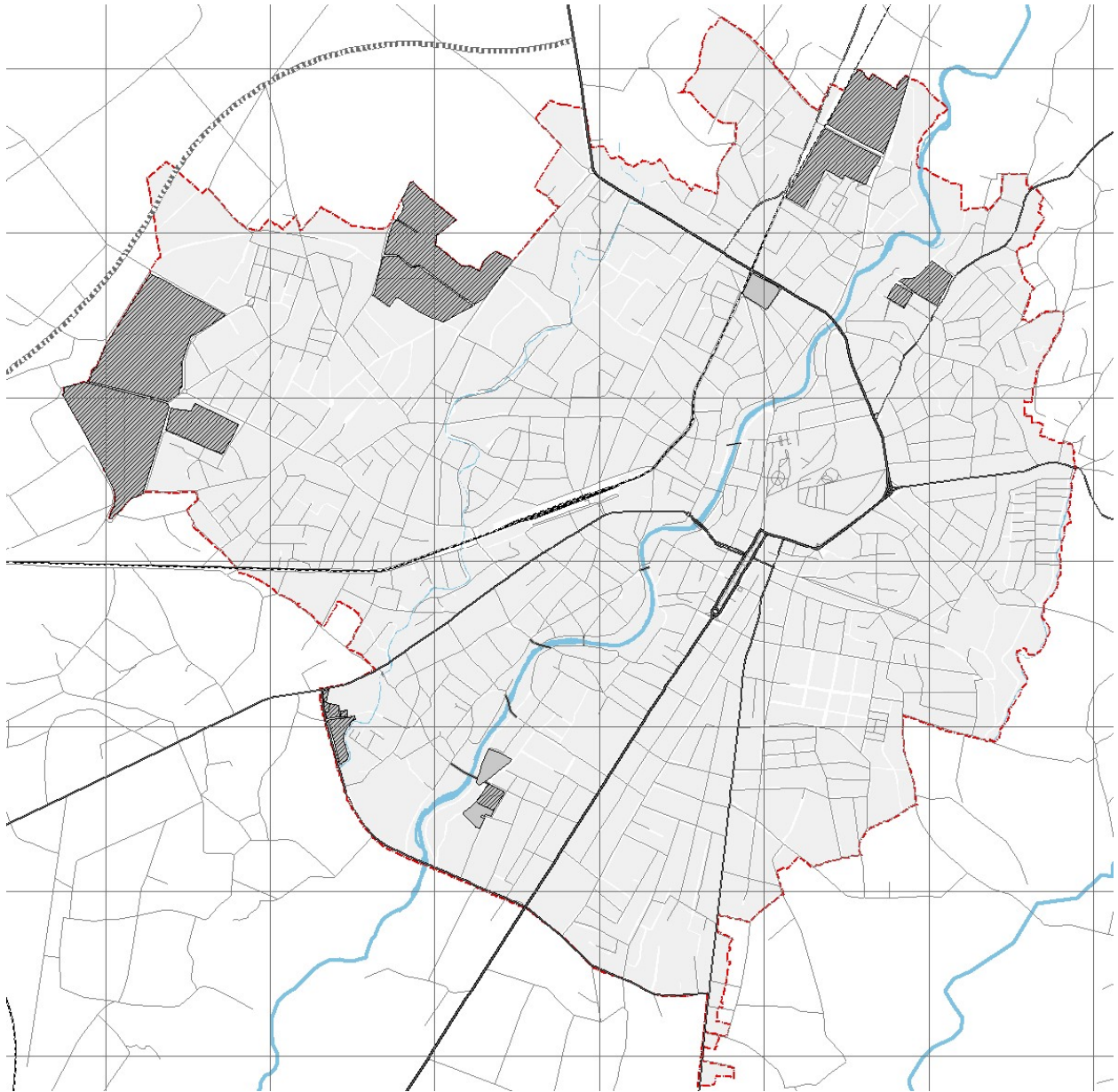
მათში დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენდა 8250 ადამიანს, თუმცა ამათგან არცერთი არ იყო საფრთხის შემცველი. დღეის მდგომარეობით, არცერთი საწარმო არ მუშაობს პირველადი ფუნქციით. საქსოვიფაბრიკის, საავიაციო და ფაიფურის ქარხნის ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს თხილის გადამამუშავებელი ქარხანა.

გენერალური გეგმის დოკუმენტაციაში საქსოვი ფაბრიკის, საკონსერვო ქარხნის, ლუდის და ლიმონათის, ეთერზეთების, საგრენაჟო ქარხნის, ყოფილი საქ-სოფლ ტექნიკის, №1 ავტოსატრანსპორტო, ტაქსომოტორის საწარმოს, და ჩაის საწნეხი კომბინატის ტერიტორიები განვითარდება სხვა ფუნქციით (ბრაუნფილდებად).

თავდაპირველად, ინდუსტრიულ პარკების განვითარებისათვის, სავარაუდოდ, საჭირო იქნება მცირე ნაწილი არსებული საწარმოო ტერიტორიებისა, მაგრამ საწარმოო ტერიტორიების შენარჩუნება საწარმოო დანიშნულებით ქალაქის სამომავლო განვითარებისათვის აუცილებელია.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით გათვალისწინებულია მხოლოდ საწარმო ქვეზონის იზ-1 ის განვითარება, რომელშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისთვის სახიფათო/ მავნე საწარმოო პროცესები.

ილუსტრაცია 4.1.3



საპროექტო სანარმოო ზონა (იზ-1)

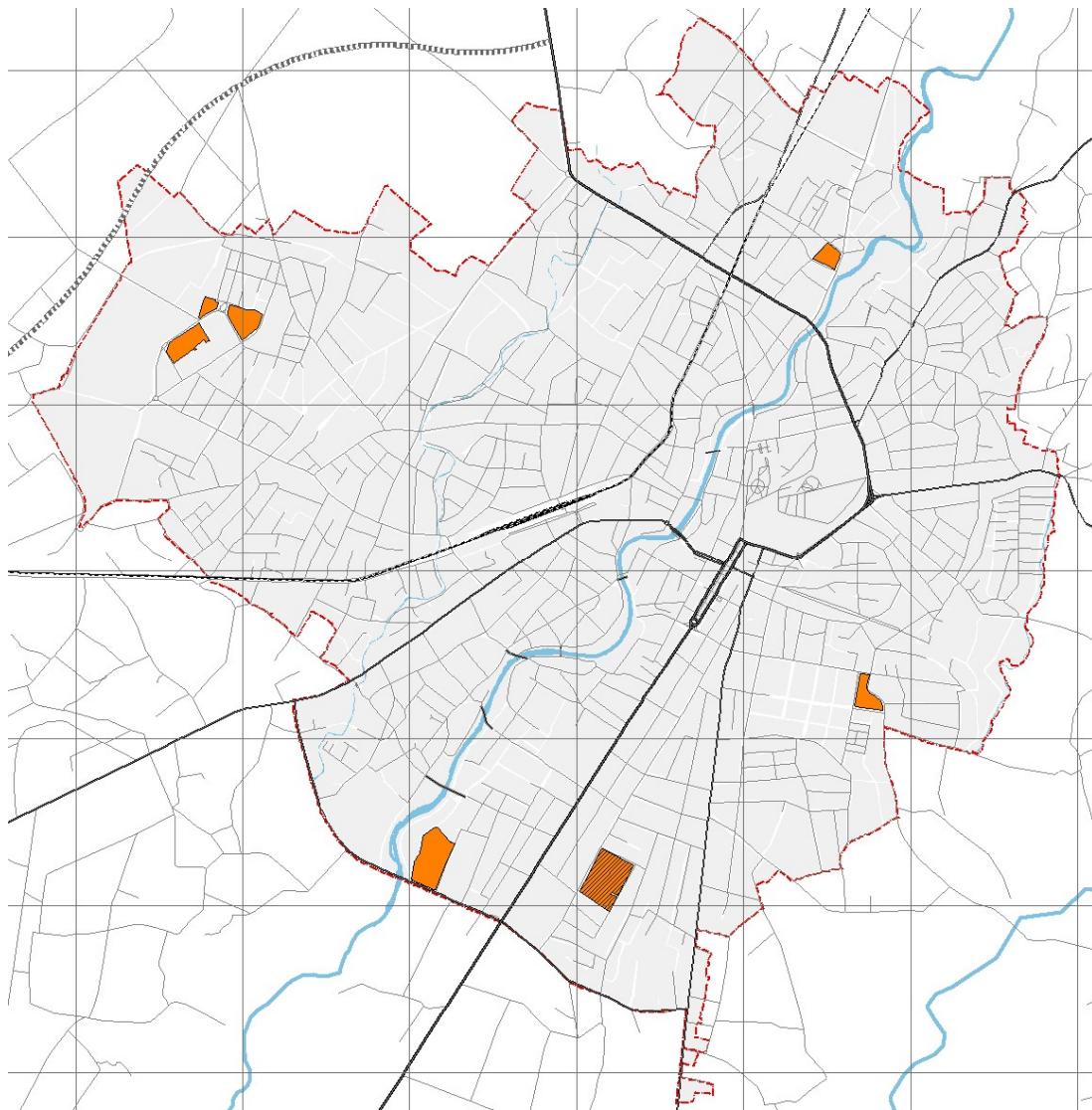


სანარმოო ზონა (იზ-1)

4.1.4. სპეციალური ზონა

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით განსაზღვრულია ტერიტორიები, რომლებიც არსებითად განსხვავდება სხვა დანარჩენი ზონისგან და განსაზღვრულია სპეციალური ფუნქცია, კონკრეტულად განვითარებულია ჯანდაცვის კომპლექსები და უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულებები. სპეციალური ზონა ვრცელდება მაცხოვრის კარის უბანში, ზუგდიდის რეფერალური ჰოსპიტალის კომპლექსზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ასევე მაცხოვრისკარის უბანში, ხუბულავას ქუჩაზე არსებულ ტუბ-დისპანსერის კომპლექსზე და მის მიმდებარედ და ი.ქ კ-ს უბანში სამედიცინო ცენტრის და შოთა მესხიას სახელობის საუნივერსიტეტო კომპლექსის ტერიტორიაზე.

იხ ილუსტრაცია 4.1.4.



კლასტერების ზონა (სპ-1)



საპროექტო კლასტერების ზონა (სპ-1)

4.1.5. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1 ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ქ. ზუგდიდის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
2. განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმები და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. მიზნები და დაგეგმარების პრინციპები

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზანია ქალაქისთვის დამახასიათებელი განაშენიანების სპეციფიკური პირობების დადგენა.
2. ქ. ზუგდიდის დაგეგმარების ძირითადი პრინციპებია:
 - ა) დაგეგმილი განაშენიანება უნდა ჩაეწეროს არსებულ განაშენიანებაში ისე, რომ დაცული იქნას არსებული ბუნებრივი გარემო და წყლის ბუნებრივი სისტემები, ასევე შეიქმნას და დაცულ იქნას განაშენიანებისგან ღია სივრცეების ქსელი;
 - ბ) ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
 - გ) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობისა და კულტურულად ჩამოყალიბებული მრავალფეროვნების შენარჩუნება;
 - დ) ბუნებრივი და კულტურული ლანდშაფტების შენარჩუნება და მდგრადი განვითარება;
 - ე) პოლიცენტრული სტრუქტურის განვითარება.

მუხლი 3. ფუნქციური ზონები და სამშენებლო ტერიტორიები

1. სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა.
2. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით სამშენებლო ტერიტორიებად დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ზონები:
 - ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);

- ბ) შერეული ზონა (შზ);
- გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ);
- დ) სპეციალური ზონა (სპზ);

3. ქვეზონებისა და სამშენებლო ტერიტორიების განვითარებისადმი დეტალური მოთხოვნები განისაზღვრება – ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით.

მუხლი 4. არასამშენებლო ტერიტორიები

- 1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:
 - ა) გამწვანებული ტერიტორიები;
 - დ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები;

მუხლი 5. დამცავი ზონები

- 1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი დამცავი ზონები:
 - ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;
 - ბ) წყლის დაცვის ზოლი;
 - გ) დატბორვის არეალი.

მუხლი 6. სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

- 1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:
 - ა) საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიები;
 - ბ) საზოგადოებრივი სარგებლობის ობიექტები;
 - გ) სპორტული და სათამაშო მოედნები.

მუხლი 7. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

- 1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:
 - ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია;
 - ბ) მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელი.

მუხლი 8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

- 1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:

გ) ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია:

გ.ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია;

გ.ბ) სარკინიგზო ტერიტორია;

გ.გ) საავტომობილო გზების ტერიტორია;

გ.დ) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია.

დ) ლოკალური ტრანსპორტის და ქუჩების ტერიტორია:

დ.ა) ქუჩების ტერიტორია, მათი იერაქის მიხედვით (არტერიული, შემკრები და ადგილობრივი);

დ.ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია.

4.1.6. ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი მოცემულია ამ დოკუმენტის დანართ 1-ში.

4.2 ქ. ზუგდიდის სოციალური ინფრასტრუქტურა

4.2.1. ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და საუბნო ცენტრების განვითარება

დღევანდელი მდგომარეობით, ზუგდიდის ცენტრი ზედმეტად კონცენტრირებულია როგორც საჯარო, ასევე სოციალური ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით. შესაბამისად, სხვადასხვა სერვისები მოსახლეობისთვის არ არის თანაბრად მისაწვდომი. გარდა ამისა, ადგილობრივები საკუთარ საცხოვრებელ სივრცეს რომელიმე უბნის ნაწილად ვერ აღიქვამენ და არ აქვთ ურბანული იდენტობა. ქალაქის ცენტრალური სივრცის განტვირთვისა და არსებული ადმინისტრაციული უბნების განვითარების მიზნით, საჭიროა ალტერნატიული ცენტრების, ე.წ კლასტერების შექმნა თითოეულ ამ უბანში. ასეთ ადგილებში თავმოყრილი იქნება როგორც სოციალური ინფრასტრუქტურა, ასევე სავაჭრო დაწესებულებები, მინი აგრო-ბაზარი, რომელიც ყოველ შაბათ-კვირას იფუნქციონირებს, სარეკრეაციო, კომერციული სივრცეები და გასართობი ადგილები (სათამაშო მოედნები, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი შენობები).

ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და დამატებითი ცენტრების განვითარება გულისხმობს შემდეგს: თითოეულ ადმინისტრაციულ უბანს ექნება ერთი ცენტრალური არეალი, სადაც ძირითადი საზოგადოებრივი შენობები იქნება განთავსებული (მაგალითად საავადმყოფო, პოლიცია, რესტორანი) და ასევე გამოიყოფა დამატებით უფრო პატარა მასშტაბის ქვეცენტრები, სადაც პირველადი მომსახურების ინფრასტრუქტურა განთავსდება (მცირე მარკეტი, სკოლები და ბაღები). აღნიშნული ინფრასტრუქტურა მიზანშეწონილია განვითარდეს საცხოვრებელი შენობების პირველ სართულზე.

ქ. ზუგდიდში არსებობს ხუთი ადმინისტრაციული უბანი, რომლებიც საჭიროებენ კონკრეტულ სოციალურ ინფრასტრუქტურას.

ი.ქ.კ-სფართობი შეადგენს 470 ჰექტარს, თუმცა მოსახლეობის რაოდენობა სხვა ადმინისტრაციულ უბნებთან შედარებით ყველაზე მცირეა, კერძოდ, 5972 ადამიანი. უბნის ტერიტორიაზე განთავსებულია სამი საჯარო სკოლა, ერთი საჯარო ბაღი, უნივერსიტეტი, თეატრი, ორი საავადმყოფო, სამი მინი სტადიონი, ფეხბურთის მოედანი, ეკლესია, სახანძრო-სამაშველო სამსახური და პოლიცია. საჯარო ბაღებისა და მათთან მისაწვდომობის სიმცირის გამო, შემოთავაზებულია ერთი საპროექტო საბავშვო ბაღი 200 ბავშვზე და მისი ადგილმდებარეობა განსაზღვრულია კ. სერგიას ქუჩაზე მდებარე დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე.

ასევე აღნიშნულ უბანში, მონიშნულ სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორიების განვითარების შემთხვევაში, საბავშვო ბაღების, სკოლების და სხვა სოციალური ინფრასტრუქტურის რაოდენობის და ადგილმდებარეობის საჭიროება განისაზღვროს განაშენიანების გეგმების ან განაშენიანების დეტალური გეგმების საფუძველზე.

ი.ქ.კ-ს უბნის სამომავლო ცენტრალური არეალის ირგვლივ შენობებისა და ნაკვეთების უმეტესობა სახელმწიფო და მუნიციპალური საკუთრებაა, შესაბამისად ამ ადგილის შემდგომი განვითარება მეტად პერსპექტიული და იოლია. არსებობს კერძო შენობებიც, რომელთაც უმეტესად მინი-მარკეტებისა და რესტორნების ფუნქცია აქვთ.

კოლხეთის უბნის ფართობი 309 ჰექტარია, მოსახლეობა კი 7694 ადამიანი. ამ უბანში მდებარეობს ერთი საჯარო სკოლა, სამი საჯარო ბაღი, ხუთი მინი სტადიონი, რკინიგზის სადგური და

ავტოსადგური. გენერალური გეგმით გათვალისწინებულია დამატებით ერთი საჯარო სკოლის განთავსება, საპროექტო ტერიტორიად მონიშნულია რიგის ქუჩასა და თეთრი გიორგის ჩიხს შორის არსებული ტერიტორია, რომელიც ნაწილობრივ სახელმწიფოს საკუთრებაა. სკოლა გათვლილი უნდა იყოს დაახლოებით 500 მოსწავლეზე. აღნიშნულ უბანში გამოიკვეთა ერთი ამბულატორიის განთავსების საჭიროებაც, რომელიც შესაძლებელია განვითარდეს რომელიმე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე, ხოლო კლინიკა შესაძლებელია იყოს მცირე მამულის.

რაც შეეხება უბნის სავარაუდო ცენტრს, ამ არეალის ირგვლივ კერძო და შერეული ტიპის საკუთრება ჭარბობს. არის როგორც რესტორნები, ასევე მცირე ზომის მარკეტები, ბენზინგასამართი სადგური, ავტოტექნიკური მომსახურება.

ეგრისის უბნის ფართობი არის 413 ჰექტარი, ხოლო მოსახლეობის რაოდენობა 7234 ადამიანი. აქ განთავსებულია ორი საჯარო სკოლა, ორი საჯარო ბაღი, სამი მინი სტადიონი და ეკლესია. გამომდინარე იქიდან, რომ ამ უბნის მაცხოვრებლებისთვის უახლოესი საავადმყოფო შედარებით შორს მდებარეობს, რეკომენდირებულია ამბულატორიული კლინიკის აშენება.

აღნიშნულ უბანში მონიშნულია ტერიტორიები, რომლებიც განაშენიანების გეგმებით ან განაშენიანების დეტალური გეგმების უნდა განვითარდეს, სადაც გათვალისწინებული უნდა იყოს საპროექტო სკოლის, ბაღის და მცირე ზომის სამედიცინო დაწესებულების არსებობა, რომელიც შესაძლებელია განთავსდეს შენობის პირველ სართულზე. აღნიშნული ინფრასტრუქტურის სავარაუდო ადგილმდებარეობა შერჩეულია მოსკოვის ქუჩის და სოხუმის ქუჩის მეორე შესახვევთან არსებულ ტერიტორიაზე, სადაც განაშენიანების რეგულირების გეგმა დაადგენს ზუსტ ადგილმდებარეობას.

ჩვენ მიერ შემოთავაზებული უბნის ძირითადი ცენტრის ირგვლივ ჭარბობს, როგორც მუნიციპალური, ასევე კერძო საკუთრებები. ეს არის ყოფილი #1 ავტოსატრანსპორტო საწარმოს ტერიტორია, რომელიც ამჟამად თითქმის უფუნქციოა. მასვე ემიჯნება ვრცელი აუთვისებული სახელმწიფო მიწები, რომელიც შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განვითარების მიზნით შეიძლება იქნეს გამოყენებული.

რაც შეეხება ოდიშისა და მაცხოვრისკარის უბნებს, ამ ორ უბანს შორის საზღვარი, ზუგდიდის მერიის მონაცემებზე დაყრდნობით, რუსთაველის ქუჩაზე გადის, თუმცა გენერალური გეგმის საფუძველზე ქალაქის შიდა გზების არტერიულ და შემკრებ ქუჩებად დაყოფის შემდეგ, ამ ორ უბანს შორის საზღვარი თავისუფლების ქუჩაზე გადის, რადგან ეს ქუჩა არტერიულია. შედეგად, ოდიშის ფართობი გაიზარდა 390 ჰექტარიდან 477 ჰა-მდე, მოსახლეობის რიცხოვნობა კი 8810 ადამიანიდან დაახლოებით 10313 გახდა.

ოდიშის ტერიტორიაზე განთავსებულია ორი საჯარო სკოლა, ექვსი საჯარო ბაღი, ორი კოლეჯი, ორი თეატრი, კინო, ჭადრაკის სასახლე, სახანძრო სამაშველო სამსახური, პოლიცია, საავადმყოფო, ათამდე სათამაშო მოედანი და მინი-სტადიონი. ჩვენს მიერ შემოთავაზებული კონცეფციის საფუძველზე, აქ უნდა განთავსდეს დამატებით ერთი საჯარო სკოლა, რადგან არსებულ #2 და #4 სკოლებში მოსწავლეთა რაოდენობა აღემატება 1200-ს, რაც ხარისხიანი განათლების მისაღებად ხელისშემშლელი ფაქტორია ამ სკოლების გაბარიტებიდან გამომდინარე.

საპროექტო სკოლის ტერიტორია მონიშნულია ჩითაძის ქუჩის მეორე შესახვევთან არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაშია.

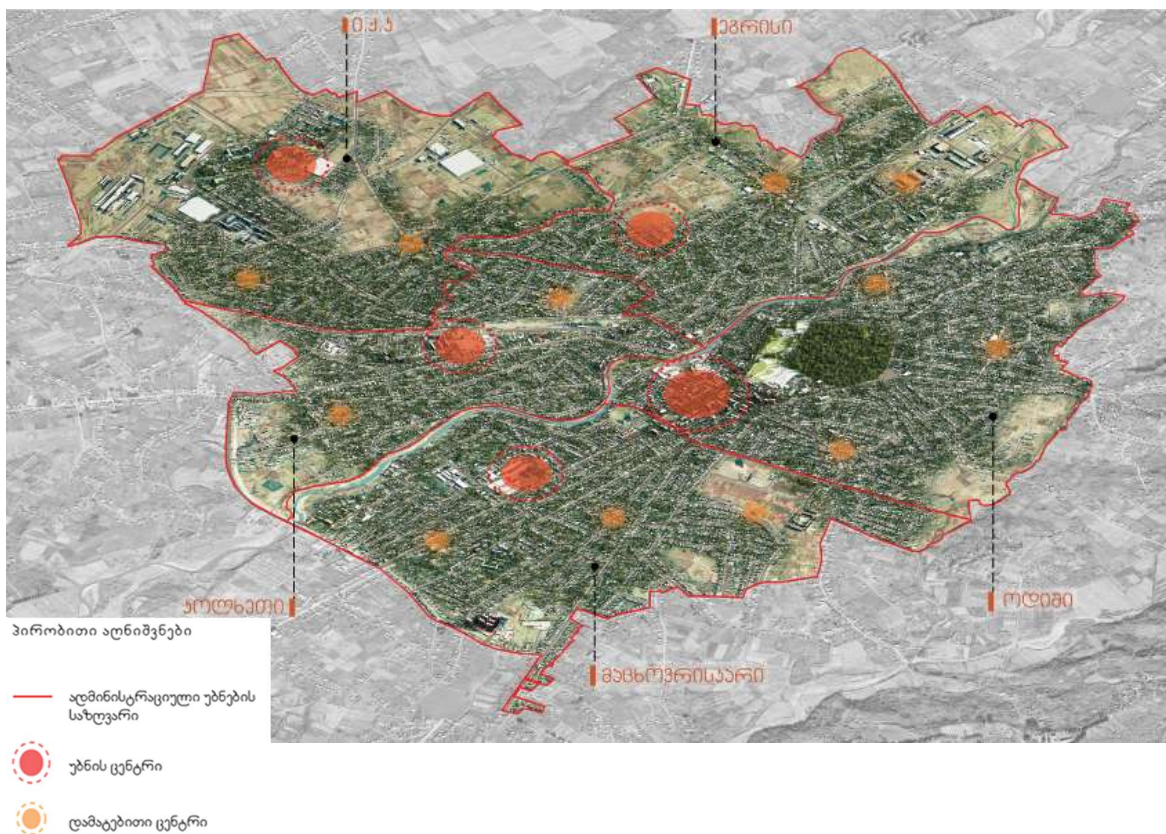
ეს უბანი და მისი ცენტრალური არეალი ასევე ქალაქის შუაგული და ძირითადი კომერციულად აქტიური არეალია. კომერციული ობიექტების ყველაზე დიდი წილი სწორედ ამ ტერიტორიაზე კონცენტრირებული და გადატვირთული სატრანსპორტო მოძრაობით ხასიათდება.

მაცხოვრისკარის ფართობი შემცირდა 561 ჰექტარიდან 474 ჰექტარამდე, ხოლო მოსახლეობის რაოდენობა 12703 ადამიანიდან 11200-მდე. აქ მდებარეობს ოთხი საჯარო სკოლა, ოთხი საჯარო ბაღი, ორი ეკლესია, ორი საავადმყოფო, სამი მინი სტადიონი და პოლიცია. უბნის ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია დამატებით ერთი საჯარო ბაღი, რომელიც გათვლილი იქნება მინიმუმ 100 ბავშვზე. სავარაუდო ადგილმდებარეობა განსაზღვრულია გრიბოდვოსისა და გორის ქუჩების კვეთაზე, სადაც ტერიტორია დაურეგისტრირებელია და გაუნაშენიანებელია და საჭიროებს დეტალურ დაგეგმარებას.

უბნის ცენტრის არეალში არის როგორც კერძო, ასევე მუნიციპალური და სახელმწიფო საკუთრებები. ეს ტერიტორია არის ყოფილი ჩაის საწნები კომბინატისა და საქსოვი ქარხნის ადგილი, სადაც ამჟამად მდებარეობს სპორტული ცენტრი, კაფე-ბარი, რესტორანი და რამდენიმე ოფისი.

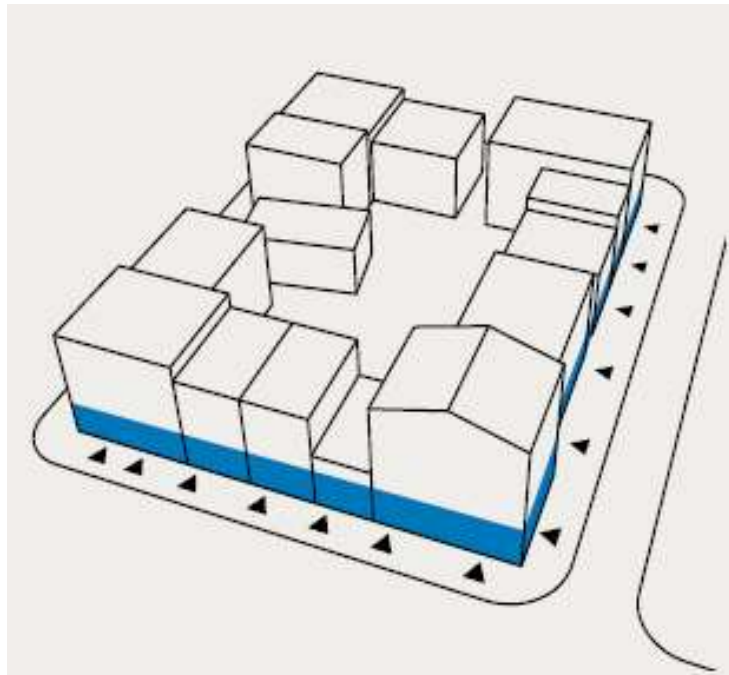
უბნის ცენტრებისა და ქვეცენტრების სავარაუდო ადგილმდებარეობის შერჩევა მოხდა როგორც თანაბარი საფეხმავლო მისაწვდომობის გათვალისწინებით, ასევე ისეთი თავისუფალი ტერიტორიების გამოვლენის შედეგად, სადაც შესაძლებელი იქნებოდა ამ უბნების კონცეფციით გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურის მოწყობა ან ბუნებრივად არსებობა. გარდა ამისა, მნიშვნელოვანი იყო ცენტრებისა და ქვეცენტრების სიახლოვე არტერიულ თუ შიდასახელმწიფოებრივ გზებთან, რაც აუცილებელია ასეთი ადგილების განვითარებისთვის.

ილუსტრაცია 4.2.1.1



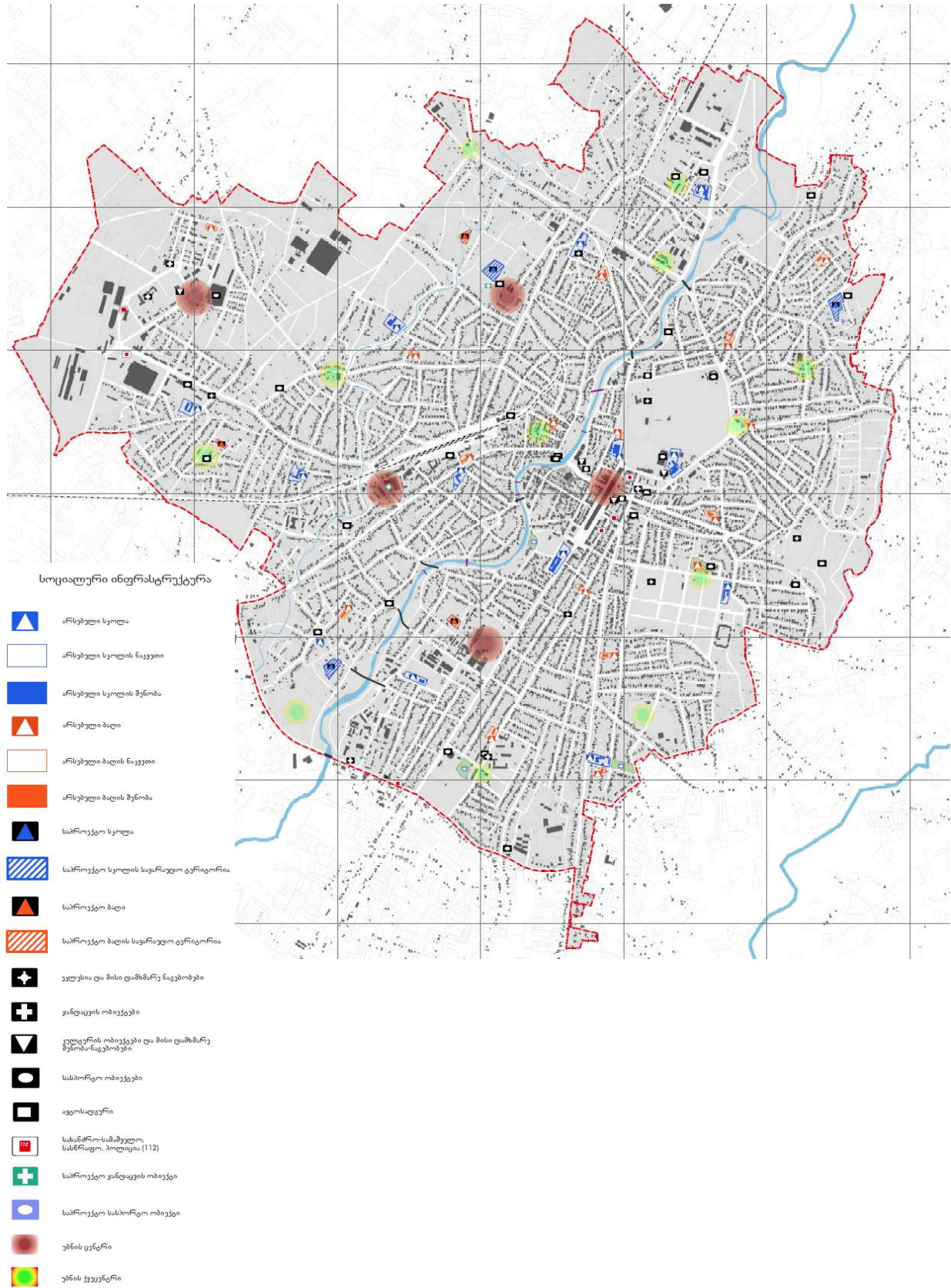
ქალაქში დამატებითი ცენტრების განვითარების მთავარი ხედვა ფეხით მოსიარულეთათვის მოხერხებული სავაჭრო, საოფისე და დასასვენებელი სივრცეების მოწყობაა. ზუგდიდის განაშენიანება საშუალებას იძლევა, რომ ამ უბნების ცენტრალურ არეალებში შენობათა პირველი სართულები კომერციულად დაიტვირთოს, იყოს ადვილად მისაწვდომი სხვადასხვა მხრიდან და მათი ახლო მდებარეობიდან გამომდინარე, ნაკლებად საჭიროებდეს ტრანსპორტით გადაადგილებას.

ილუსტრაცია 4.2.1.2



მსგავსი ტიპის გადაწყვეტები ხელს შეუწყობს როგორც პოლიცენტრულ განვითარებას, ასევე თანაბარ პირობებში ჩააყენებს ქალაქის სხვადასხვა ნაწილში მცხოვრებ მოსახლეობას, შექმნის ერთიან ურბანულ ქსოვილს, მეტად მიმზიდველს გახდის ამ ტერიტორიებს და გაზრდის ეკონომიკურ აქტივობას საზოგადოებრივი და საქმიანი აქტივობების გაჩენის შესაძლებლობით.

ილუსტრაცია 4.2.1.3



4.3 ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ინფრასტრუქტურა

4.3.1. ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება

ზოგადი

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე მოწესრიგებას საჭიროებს სანიაღვრე სისტემა, ასევე მიწისზედა ელექტროსადენები და მიწისზედა გაზგაყვანილობა.

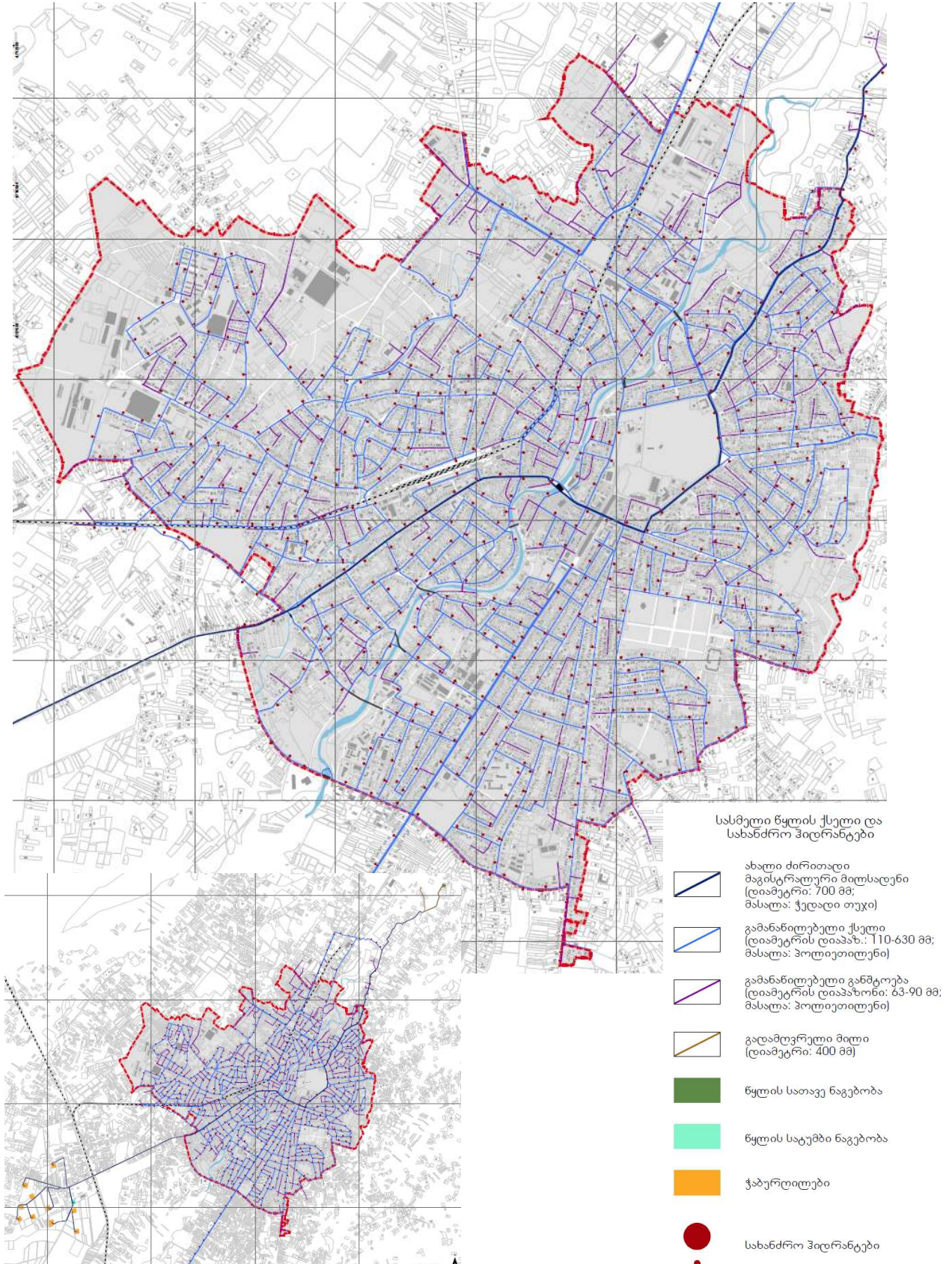
აღსანიშნავია, რომ ქ. ზუგდიდისათვის მიმდინარეობს სასმელი წყლის, წყალარინების და გამწმენდი ნაგებობების მშენებლობა.

წყალმომარაგება, წყალარინების ქსელი და გამწმენდი ნაგებობა

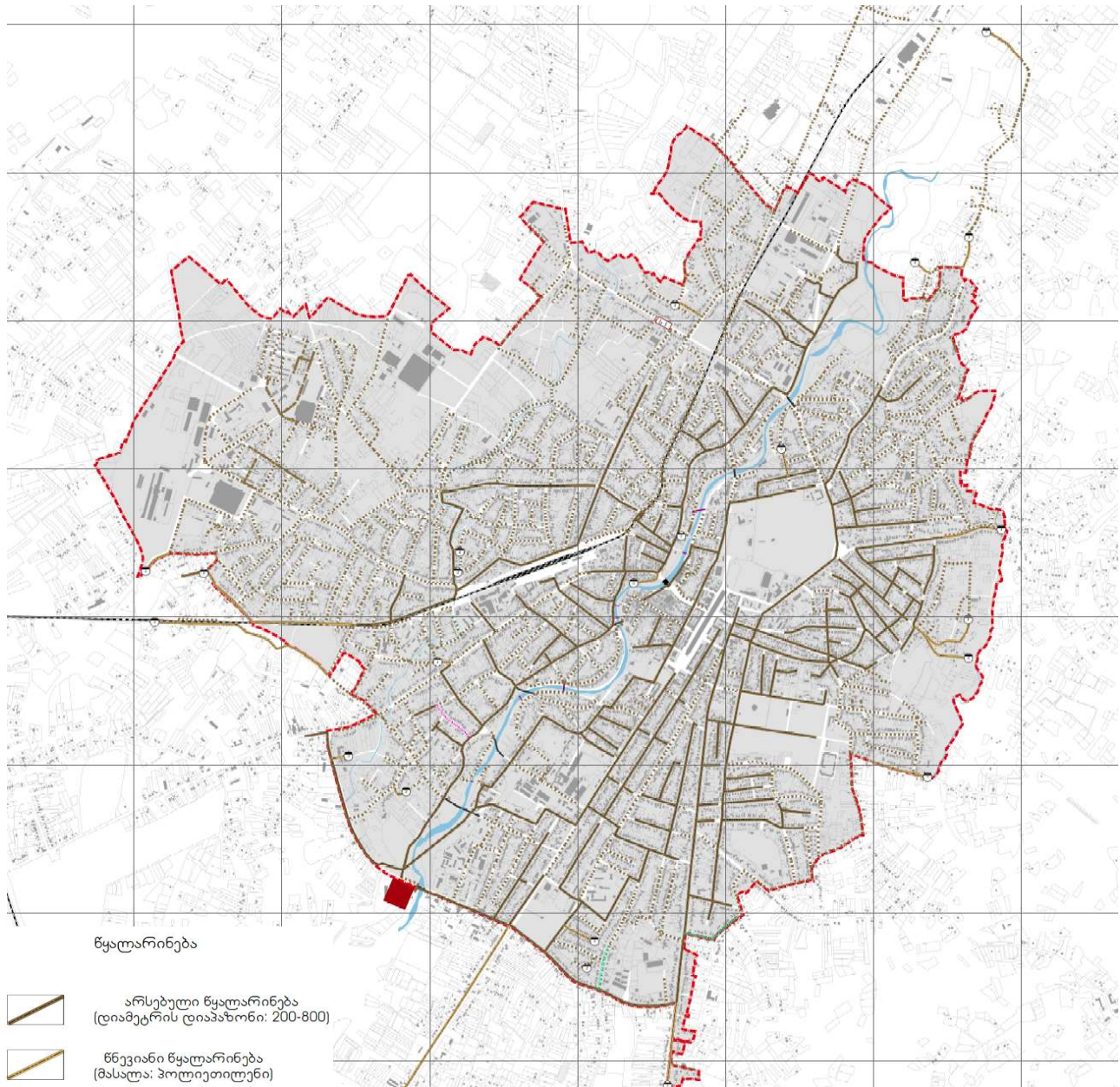
2019 წლიდან მიმდინარეობს ქალაქ ზუგდიდის წყალმომარაგების, წყალარინების ქსელის და გამწმენდი ნაგებობის მშენებლობები, რომლებიც 2020 წელს დასრულდება.

მშენებარე წყალგამანაწილებელი ქსელის ჯამური სიგრძე მიახლოებით 215 კმ-ია. მთავარ ქსელში მილების გარე დიამეტრები 110 მმ-დან 630 მმ-მდე შუალედში იცვლება, ხოლო ცალკეული უბნებისთვის წყლის მიწოდება მინიმუმ 63 მმ გარე დიამეტრის მილებით მოხდება. მიმდინარე ეტაპზე მოწყობილია წყალამღები და სატუმბი სადგური (ინგირში), რეზერვუარები (ბაშში), მაგისტრალური მილსადენები და მიმდინარეობს გამანაწილებელი ქსელის მოწყობა, რის შემდეგაც ქ. ზუგდიდი უზრუნველყოფილი იქნება 24 სთ-იანი წყალმომარაგებით. ინგირის სათავე ნაგებობა წარმოადგენს 10 ერთეული ჭაბურღილისაგან შემდგარ წყალამღებს. ჭაბურღილების კონსტრუქცია ერთმანეთის ანალოგიურია, ჭაბურღილების კონდუქტორები (სიგრძე 6 მ, დიამეტრი - 630 მმ) ჩაცემენტებულია, საექსპლუატაციო კოლონის დიამეტრი 300 მმ-ს შეადგენს, ფილტრები მოწყობილია წყალგამოვლინებების ინტერვალებში, ჭაბურღილების საპროექტო სიღრმე 60 მ-ია. ჭაბურღილების საერთო დებიტი 12,195 მ³/დღ.ლ-ს შეადგენს. ახალი ქსელი გათვლილია ზუგდიდის 2040 წლის პროგნოზული მოსახლეობის რაოდენობის სასმელი წყლით მომარაგებისათვის.

ილუსტრაცია 4.3.1.1



ილუსტრაცია 4.3.1.2



წყალარინება



არსებული წყალარინება
(ლიამეტრის დიაპაზონი: 200-800)



წვეიანი წყალარინება
(მასალა: პოლიეთილენი)



საპროექტო წყალარინება
(ლიამეტრის დიაპაზონი: 200-500)



შესაცვლელი მილი



გასაუქმებელი მილი



გამწმენდი ნაგებობა



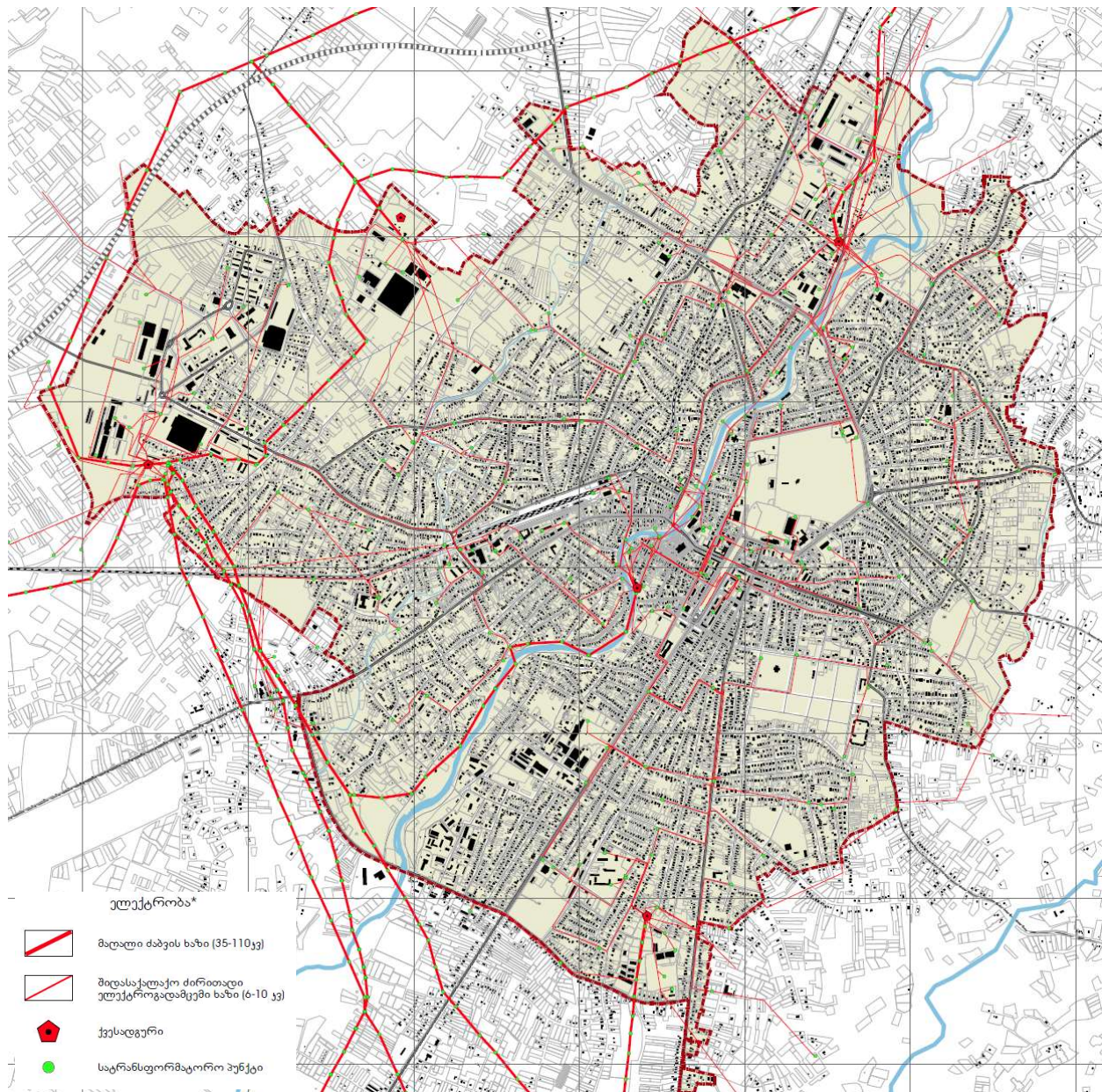
სატეხი სადგური

ელექტროსადენები

ქ.ზუგდიდში ელექტროსადენების დაახლოებით 10% (ძირითადად, ცენტრალური ქუჩების ნაწილზე) მიწისქვეშ არის განთავსებული. ხოლო დაახლოებით 90% გაყვანილია საჰაერო გზით, რაც უდიდეს პრობლემას ქმნის ძლიერი ქარის, წვიმისა თუ თოვლის დროს, ვინაიდან ხშირად ხდება საჰაერო სადენების დაზიანება. ასევე დაზიანების შემთხვევაში ხშირად არ მიეწოდება ელექტროენერგია მოსახლეობის ნაწილს. გარდა ამისა, ამახინჯებს ქალაქის იერ-სახეს და საფრთხეს უქნის ადამიანთა სიცოცხლეს.

მიწისზედა ელექტროსადენებთან დაკავშირებული პრობლემის მოსაგვარებლად უპირველეს ყოვლისა საჭიროა არსებული სისტემის და სათანადო ახალი მიწისქვეშა ელექტროსადენების სისტემის მოწყობის შესაძლებლობის შეფასება და შესაბამისი პროექტის შემუშავება.

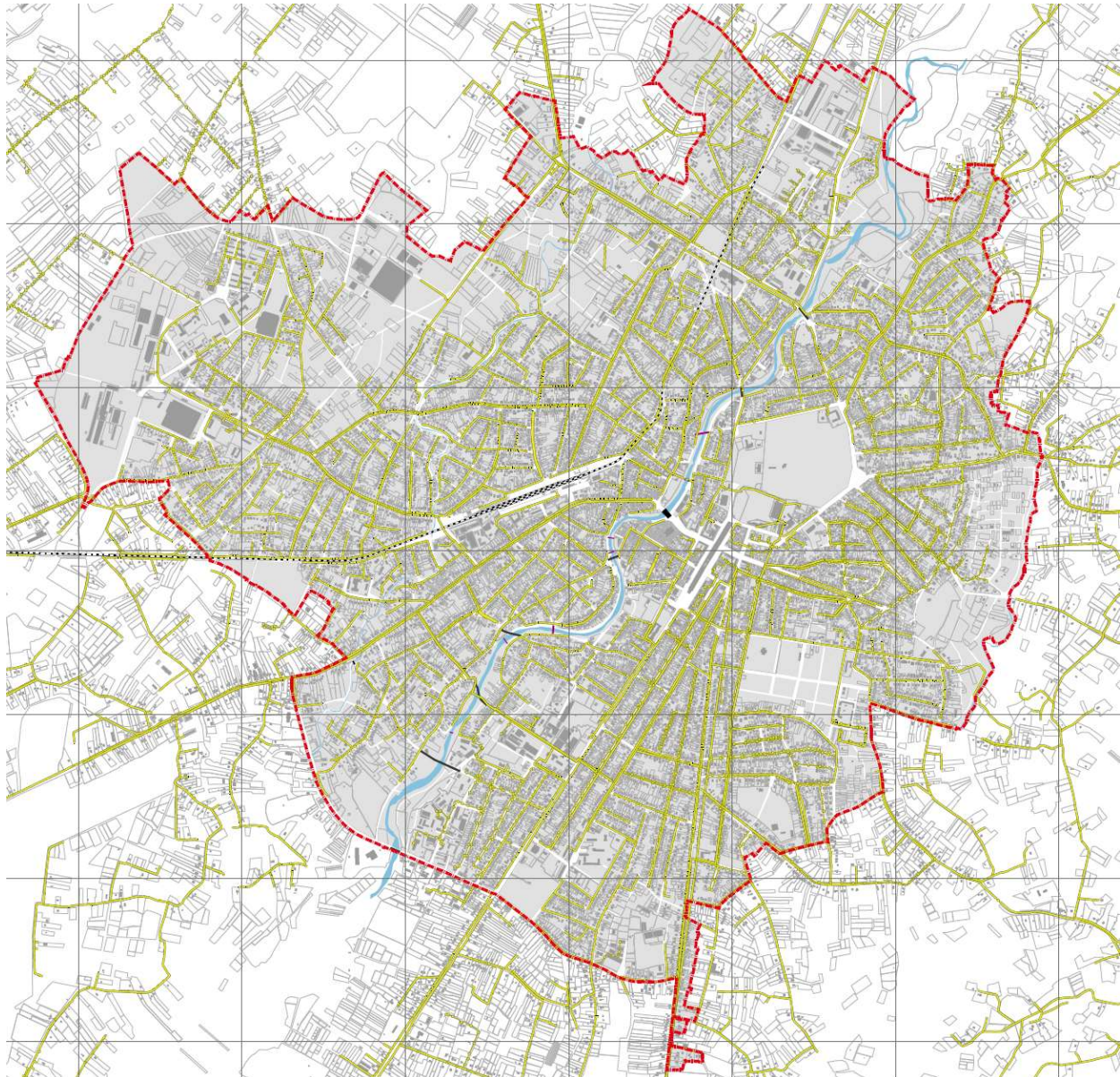
ილუსტრაცია 4.3.1.3



გაზგაყვანილობა

ქ.ზუგდიდში, როგორც ადგილებში გაზგაყვანილობა მოწყობილია მიწის ზემოთ, რაც ქალაქის იერ-სახესაფუჭებს და სასურველია მიწისზედა გაზგაყვანილობის მიწის ქვეშ ჩატანა.

ილუსტრაცია 4.3.1.4



ბუნებრივი აირი



მიწისზედა ქსელი



მიწისქვეშა ქსელი

სანიაღვრე არხები

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე მიწისზედა წყლების მოცილება ხდება ღია სანიაღვრე არხების სისტემის მეშვეობით, რომლებიც ჩაედინება მდინარეში.

ღია სანიაღვრე არხების სისტემა ქმნის რიგ სირთულეებს, მაგალითად, ღია არხები ივსება ფოთლებით და ნაგვით, ძლიერი წვიმის დროს კი ნაწვიმარი წყალი გადმოდის არხიდან და ხშირ შემთხვევაში ქუჩები, სახლები და ეზოები ნაწილობრივ იტბორება.

სანიაღვრე ღია არხებთან დაკავშირებული პრობლემა უსაფრთხოებასაც უკავშირდება, ვინაიდან არხის ღია ფორმით არებობა, ადამიანთა და ავტომობილთა გადაადგილებას უქმნის გარკვეულ საფრთხეს.

პრობლემაა ისიც, რომ აღია სანიაღვრე არხები ქუჩის საავტომობილო გზის და ტროტუარის მნიშვნელოვან ნაწილს იკავებს, მათი დახურვით კი მივიღებთ თავისუფალ ზოლს ქუჩის გასწვრივ, სადაც შესაძლებელი იქნება საველოსიპედე ბილიკების მოსაწყობა, ტროტუარის გაგანივრება ან მწვანე ზოლის გაზრდა.

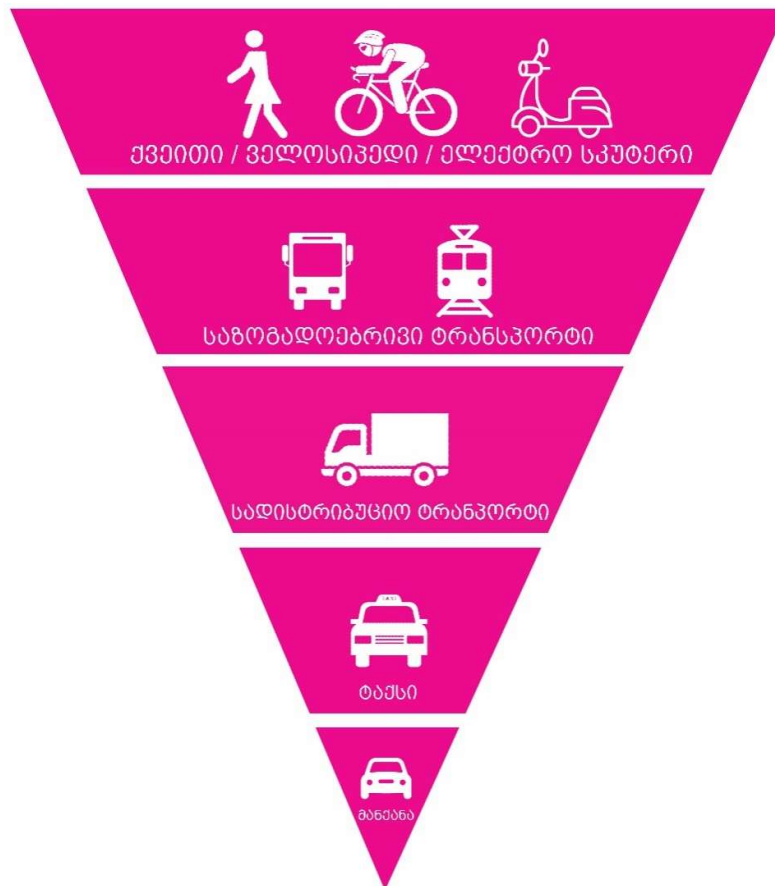
ღია სანიაღვრე არხებთან დაკავშირებული პრობლემების მოსაგვარებლად უპირველეს ყოვლისა საჭიროა არსებული სისტემის და სათანადო ახალი მიწისქვეშა სანიაღვრე სისტემის მოწყობის შესაძლებლობის შეფასება და შესაბამისი პროექტის შემუშავება.

4.4 ქ.ზუგდიდის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

ქალაქში მოსახერხებელი კავშირების შექმნა;

ქალაქის ოპტიმალური დაგეგმარება, სხვადასხვა სერვისებთან მოსახერხებელი მისაწვდომობა დაწერგავს გადაადგილების გამოკვეთილ იერარქიას, რომლის ფარგლებშიც უპირატესი იქნება ფეხით მოსიარულე, ველოსიპედი და ელექტრო სკუტერი, შემდეგ საზოგადოებრივი ტრანსპორტი და ბოლოს, მანქანა.

ქუჩათა ქსელის სტრუქტურა უნდა იყოს ადამიანის მასშტაბზე მორგებული საორიენტაციოდ მარტივი და საინტერესო, ისე რომ მაქსიმალურად გათვლისიწუნებული იყოს ქვეითთა ინტერესები.



4.4.1. ქ. ზუგდიდის შემოვლითი საავტომობილო გზები და ქუჩები

არსებული მდგომარეობით, ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილი არის ერთგვარი სატრანსპორტო გამანაწილებელი კვანძი. თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საერთაშორისო მნიშვნელობის გზიდან ვხვდებით ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილში, საიდანაც ხდება კავშირი აფხაზეთის, მესტიის და წალენჯიხის მიმართულებით არსებულ გზებთან. ქალაქის ცენტრში გამავალი აღმაშენებლის ქუჩა, რომელიც არის თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საერთაშორისო მნიშვნელობის გზის მონაკვეთი, გამოდის, რომ ერთდროულად ითვისებს, როგორც საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი გზის, ასევე საქალაქო ქუჩის ფუნქციასაც. ყოველივე ეს იწვევს ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის სატრანსპორტო ნაკადებით გადატვირთვას, ჰაერის დაბინძურებას და ხმაურის დონის აწევას.

პრობლემის მოსაგვარებლად, კონცეფციით წარმოდგენილი იქნება შემოვლითი გზის განვითარების ხედვა, რომელიც ქალაქის ცენტრალურ ნაწილს განტვირთავს სატრანზიტო მოძრაობისგან და ახალი შემოვლითი გზის გაჩენით მოხდება ქალაქის დეცენტრალიზაცია, რაც ასევე გამოიწვევს შემოვლითი გზების გასწვრივ ტერიტორიების განვითარებას.

პრობლემის მოსაგვარებლად განხილულია:

1. ერთი მხრივ, რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის მიერ შემუშავებული საერთაშორისო ჩქაროსნული გზატკეცილის კონცეფცია, რომელიც, დღესდღეობით, წინასწარი შეფასების სტადიაზეა და გრძელვადიანი პროექტია (დაახლოებით 10 წელი), იგი სცდება ქ. ზუგდიდის საზღვრებს, შემოუვლის მას დასავლეთის მხრიდან და შეუერთდება აფხაზეთში მიმავალ საავტომობილო გზას.

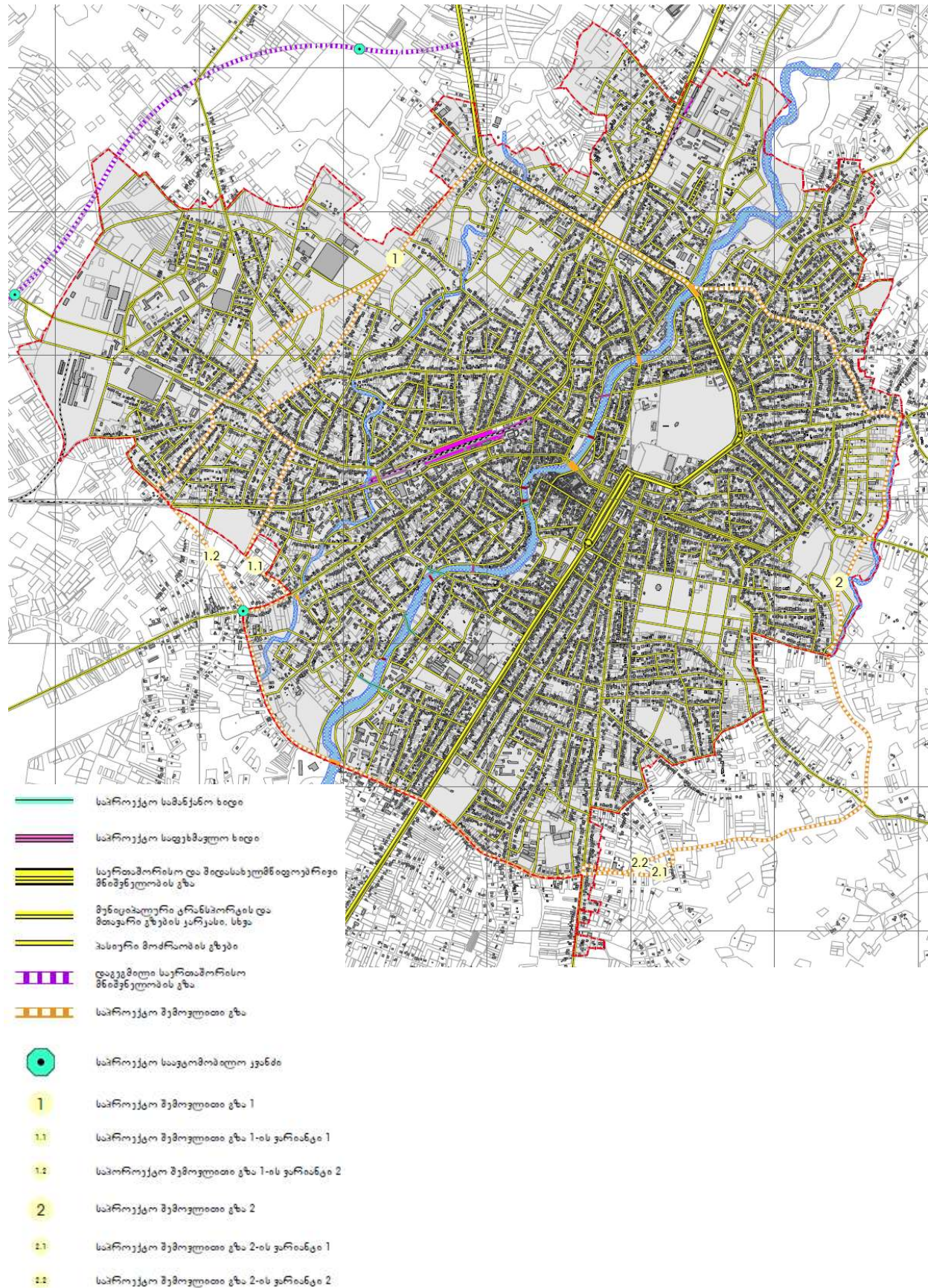
დაგეგმილი საერთაშორისო ჩქაროსნული გზატკეცილი ხელს შეუწყობს ქ. ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილის სატრანზიტო მოძრაობისგან განტვირთვას და მისი დასავლეთ ნაწილის, კერძოდ, ეგრისის და ინგურ-ქალაქ კომბინატის უბნების, მათ შორის, საწარმოო ტერიტორიების განვითარებას. იგი, ასევე გამოიწვევს მისი არტერიულ ქუჩებთან დაკავშირების აუცილებლობას.

კონცეფციით წარმოდგენილია ჩქაროსნული მაგისტრალიდან შემოსასვლელი კვანძების ალტერნატიული ვარიანტები. პირველი - ანაკლიის მიმართულებით; მეორე - ინგურ-ქალაქ კომბინატის ტერიტორიიდან და მესამე - ეგრისის უბნიდან (იხ. ილუსტრაცია 6.1.1)

2. ასევე, წარმოდგენილია ორი შემოვლითი არტერიული ქუჩის განვითარების ხედვა, რომელიც, შესაძლოა საშუალო ვადაში (დაახლოებით 5 წელი) განხორციელდეს.

შემოვლითი არტერიული ქუჩები ხელს შეუწყობს: ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის სატრანზიტო მოძრაობისგან განტვირთვას, ქალაქის დეცენტრალიზაციას და მათ გასწვრივ მდებარე ტერიტორიების განვითარებას (იხ. ილუსტრაციები 6.1.1, 6.1.2 და 6.1.3).

ილუსტრაცია 4.4.1.1



შემოთავაზებულ შემოვლით გზებს მივანიჭეთ პირობითი სახელები შემოვლითი გზა N1 დასავლეთის მხრიდან და შემოვლითი გზა N2 აღმოსავლეთის მხრიდან. ამ დროისთვის შემოთავაზებულ გზებზე სტატუსის მინიჭება ვერ ხერხდება, თუმცა რეკომენდაციის სახით გთავაზობთ, რომ შემდგომში N2 შემოვლით გზას აღმოსავლეთის მხრიდან მიენიჭოს შიდასახელმწიფოებრივი გზის სტატუსი, რადგან ის აკავშირებს ზუგდიდს ჩხოროწყუს და წალენჯიხის მუნიციპალიტეტებთან. აღნიშნული საკითხი უნდა განიხილოს შესაბამისმა უწყებამ, კერძოდ საავტომობილო გზების დეპარტამენტმა. შემოვლით გზა N1-ს შესაძლებელია მიენიჭოს ადგილობრივი მნიშვნელობის გზის სტატუსი.

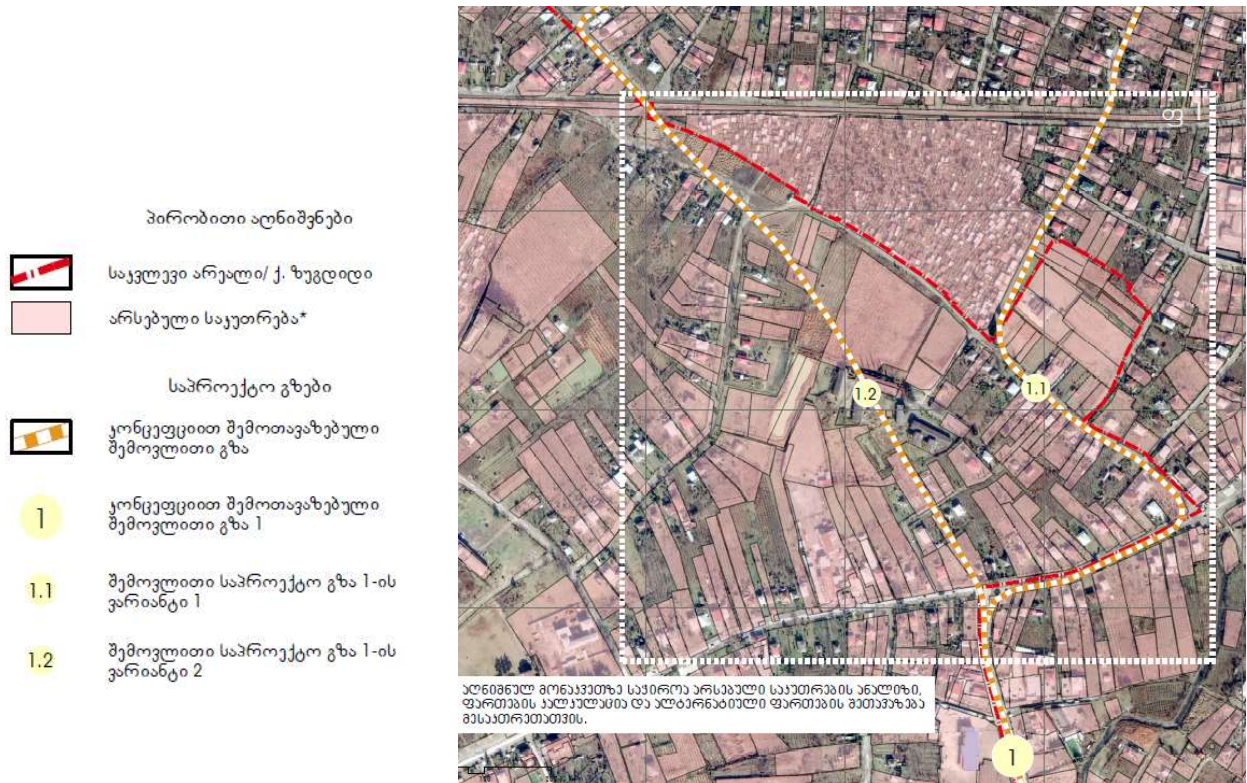
აღსანიშნავია, რომ საპროექტო შემოვლითი გზების განვითარების შემთხვევაში, ორ მონაკვეთზე ვაწყდებით პრობლემურ ადგილებს. კონცეფციით შემოთავაზებულია პრობლემური ფრაგმენტების განვითარების ორი ვარიანტი:

საპროექტო შემოსავლელი გზა N 1(დასავლეთის მხარეს) ვარიანტი 1-1 და ვარიანტი 1-2, რომელიც თბილისი-სენაკი-ლესელიძისსაავტომობილო გზიდან ზუგდიდში შესასვლელთან, დასავლეთით მარცხენა მიმართულებით მიდისდა კვეთს კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს. მოცემული სიტუაცია და ვარიანტები შესაფასებელია. ოპტიმალური ვარიანტის შერჩევა მოხდება გენერალური გეგმის ეტაპზე.

საპროექტო შემოსავლელი გზა N 2 (აღმოსავლეთის მხარე) მონაკვეთი, რომელიც კონცეფციით უნდა გადავიდეს ქალაქის სამხრეთ-დასავლეთით, ანალოგიური შემთხვევაა და საჭიროებს დეტალურ შეფასებას და ოპტიმალური ვარიანტის შერჩევას.

შემოვლითი გზების ეტაპობრივი განვითარების და ამოქმედების გრაფიკი წარმოდგენილი იქნება მესამე ეტაპის დოკუმენტაციის სამოქმედო გეგმაში.

ილუსტრაცია 4.4.1.2



ილუსტრაცია 4.4.1.3



პირობითი აღნიშვნები



საკვლევე არეალი/ ქ. ზუგდიდი



არსებული საკუთრება*

საპროექტო გზები



კონცეფციით შემოთავაზებული შემოვლითი გზა

2

კონცეფციით შემოთავაზებული შემოვლითი გზა 2

2.1

შემოვლითი საპროექტო გზა 2-ის ვარიანტი 1

2.2

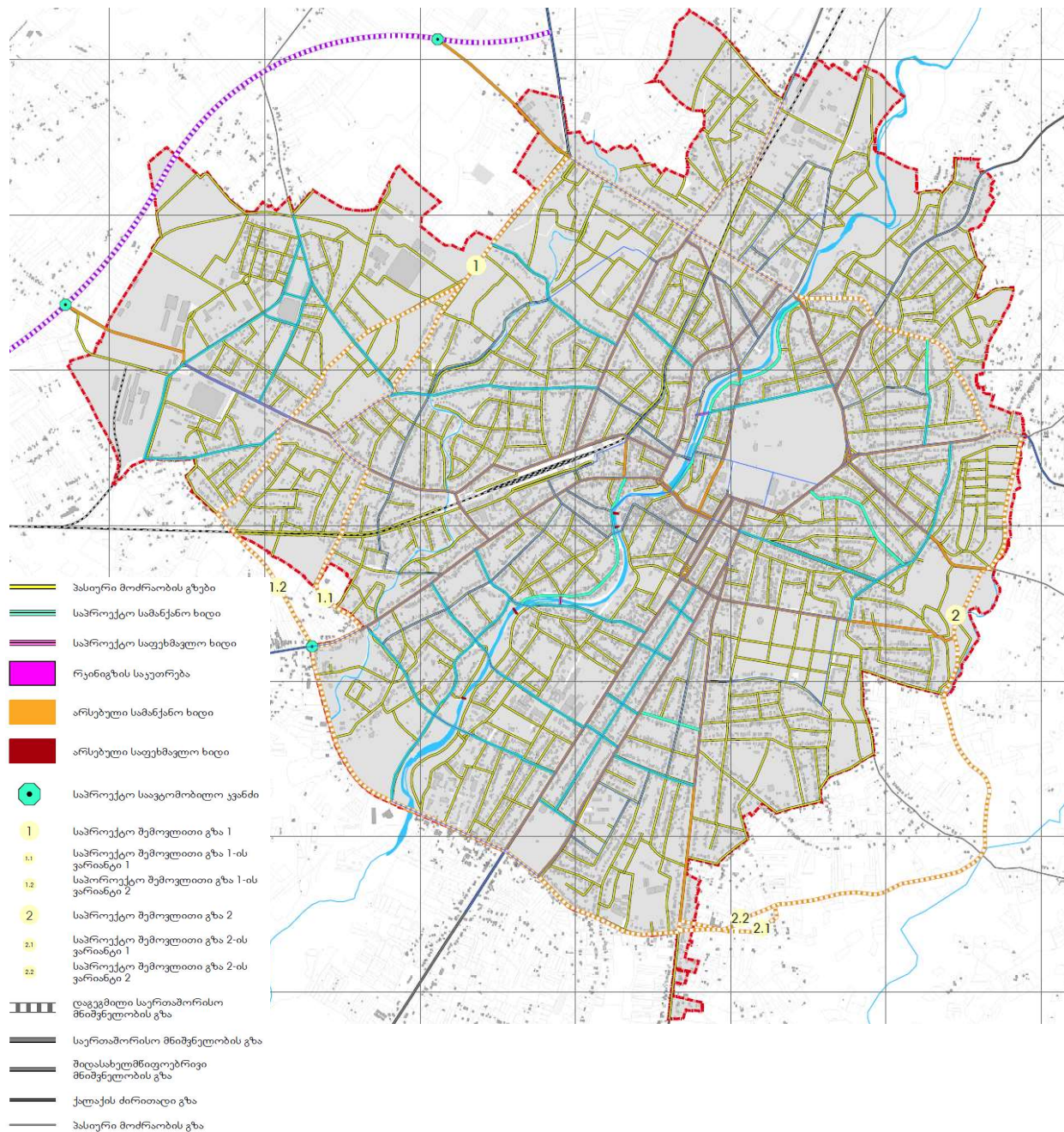
შემოვლითი საპროექტო გზა 2-ის ვარიანტი 2

4.4.2. ქ. ზუგდიდის ქუჩების იერარქია და განვითარება

ქ. ზუგდიდში არსებული და შემოთავაზებული ქუჩებიერარქიისმიხედვითდახარისხდა არტერიულ, შემკრებ და ადგილობრივ ქუჩებად, მოხდა ძირითადი გაბარიტული ზომების განსაზღვრა და შემუშავდა მათი განვითარების მინიმალური პირობები,რაც მნიშვნელოვანია მობილობის მოწესრიგებული და ხარისხიანი განვითარებისათვის.

შემოთავაზებული და არსებული სარეაბილიტაციო თითოეული ქუჩა, მათი სიგანისმიხედვით, სულ მცირე, მოიცავს: სავტომობილო სავალ ნაწილს, საფეხმავლონაწილს, საველოსიპედე და ელექტრო სკუტერების სავალ ბილიკებს ან/და გამწვანებულ ზოლებს, რაც მოცემულია ქვემოთ ნაჩვენებ ილუსტრაციებში.

ილუსტრაცია 4.4.2.1 - არტერიული ქუჩები



4.4.3. საფეხმავლო და სამანქანო ხიდები

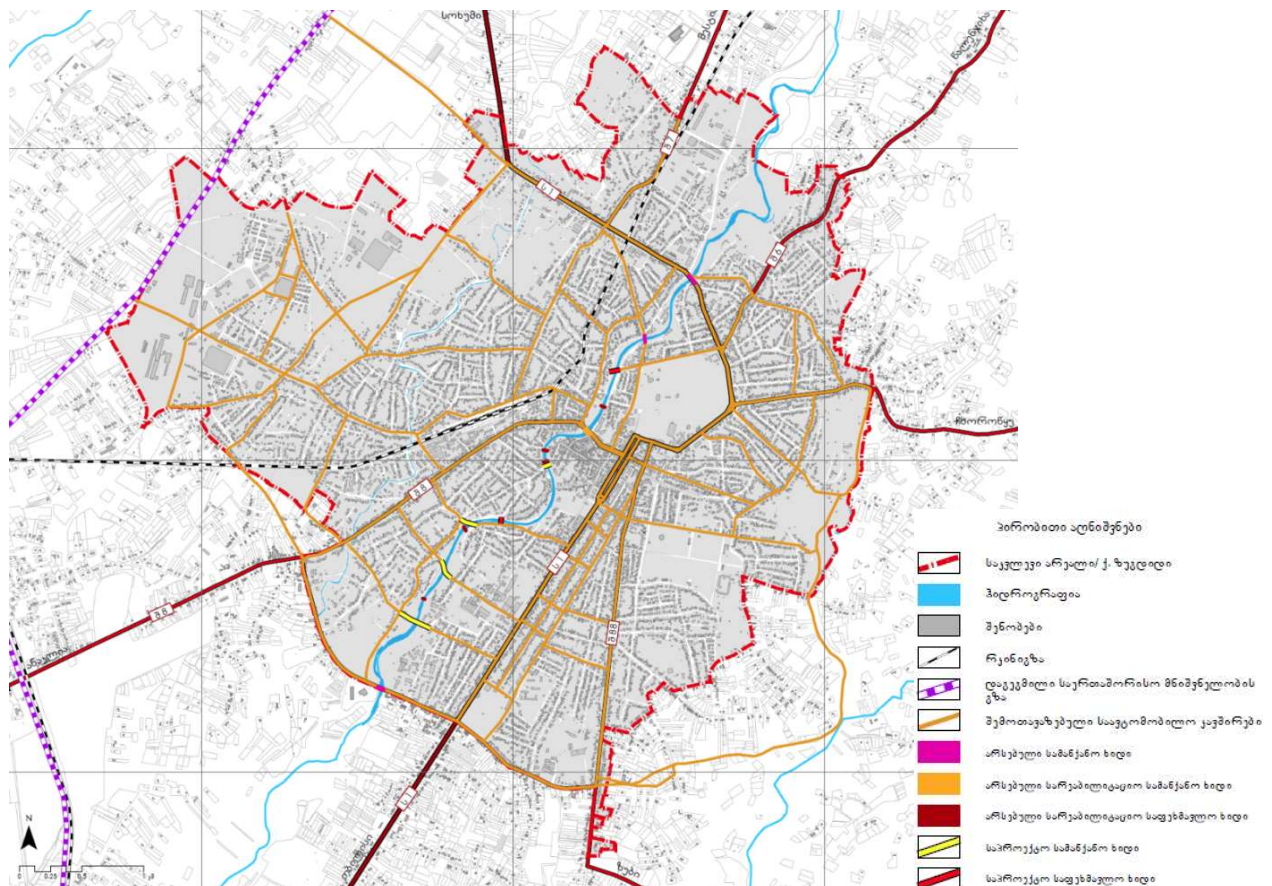
ქ. ზუგდიდში მობილობის გაუმჯობესებისათვის მნიშვნელოვანია საავტომობილო და საფეხმავლო ხიდების დამატება მდ. ჩხოუშიაზე. საავტომობილო ხიდები საჭიროა შემკრები ქუჩების განვითარებისათვის, ხოლო საფეხმავლო ხიდები, საფეხმავლო გადაადგილების გარდა, მნიშვნელოვანია საველოსიპედო ბილიკების და ტურისტული მარშრუტების განვითარებისათვის.

დღევანდელი მდგომარეობით, ბაზრის ხიდსა დახუბულავას ქუჩაზე არსებულ სამანქანო ხიდს შორის 3,5 კმ-ია, რაც მისაწვდომობის დიდ პრობლემას ქმნის. აღნიშნული პრობლემა გაქდერდა პირველი ეტაპის დროს ჩატარებულ საჯარო განხილვაზეც.

კონცეფციითავსახვით, რომ შესაძლებლობა და სავარაუდო საჭიროება არსებობს. წარმოდგენილი ხიდები ქმნიან მდინარის სხვადასხვა ნაპირზე გამავალი არტერიული ქუჩების შემკრებ კავშირს. პრიორიტეტულობა კი დადგინდება შემდგომ ეტაპზე.

საფეხმავლო და საველოსიპედო ხიდები არის მწვანე დერეფნის ნაწილი და შეძლებისდაგვარად, საფეხმავლო მისაწვდომობისთვის საკმარისი უნდა იყოს. ამ შემთხვევაში პრიორიტეტულია სადგურიდან მომავალი ქუჩის საფეხმავლო ხიდით დაკავშირება ბაზართან და ბულვართან, შემდგომში დადიანების სასახლისა და შემოთავაზებული საჯარო სივრცის მიმართულებით და გადასვლა მეორე სანაპიროზე, სადაც დღეის მდგომარეობით უკვე არსებობს მდინარის გასწვრივ საფეხმავლო და საველოსიპედო ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია ტურისტული მარშრუტის საცირკულაციოდ.

ილუსტრაცია 4.4.3



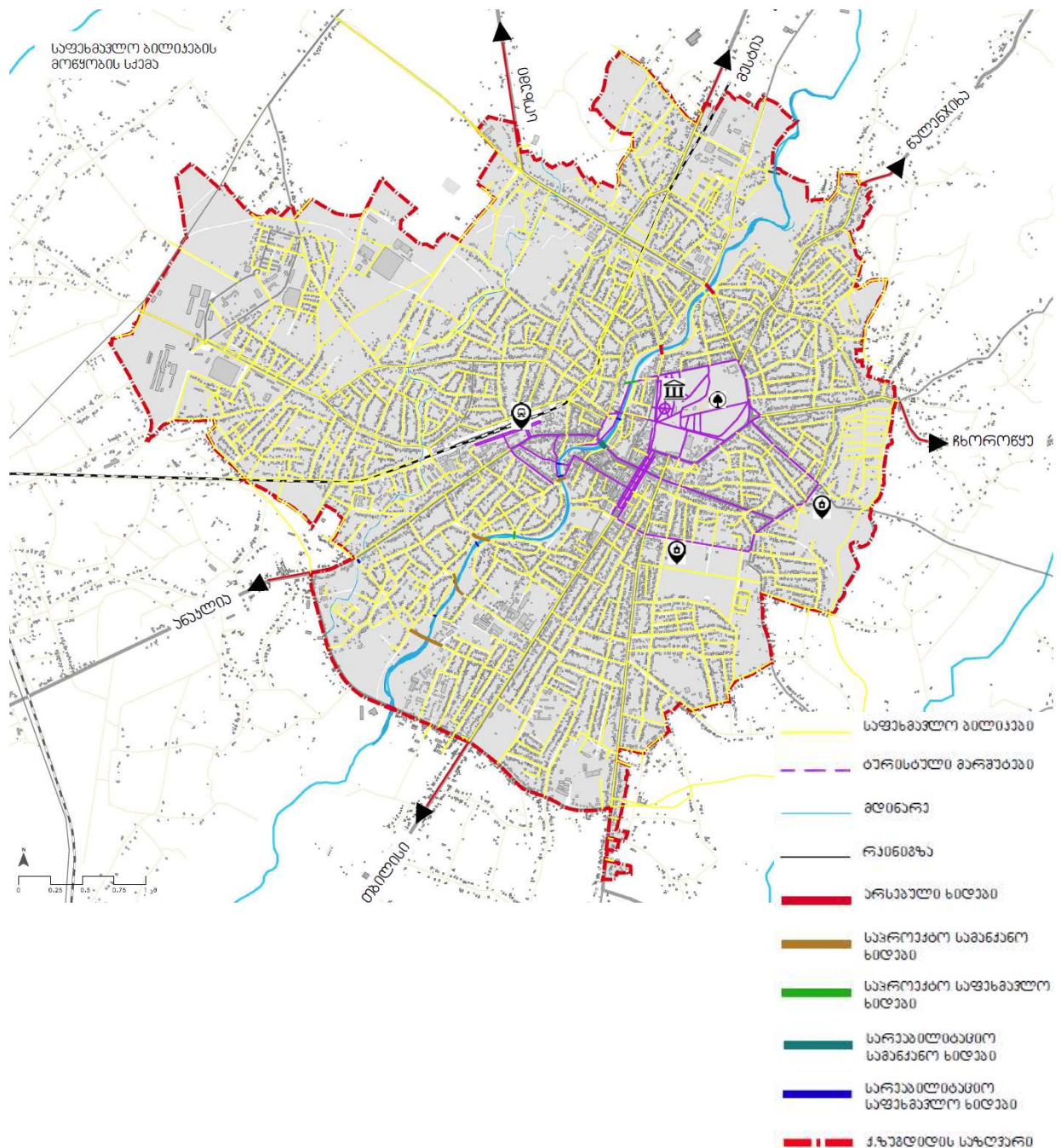
4.4.4. ტროტუარები და საფეხმავლო ქუჩები

ქ. ზუგდიდში არსებულ ქუჩებს გააჩნიათ ტროტუარები ან ტროტუარების მოწყობის შესაძლებლობა, რაც მნიშვნელოვანია საფეხმავლო კავშირებისათვის.

საფეხმავლო გზების/ტროტუარების განვითარება, ხარისხობრივი გაუმჯობესება და მოწყობა, უნდა მოხდეს არტერიულ, შემკრებ და ადგილობრივ ქუჩებზე, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის მისაწვდომობის გათვალისწინებით.

საფეხმავლო ქუჩების/ტროტუარების განვითარების სქემები მოცემულია ილუსტრაციებზე.

ილუსტრაცია 4.4.4



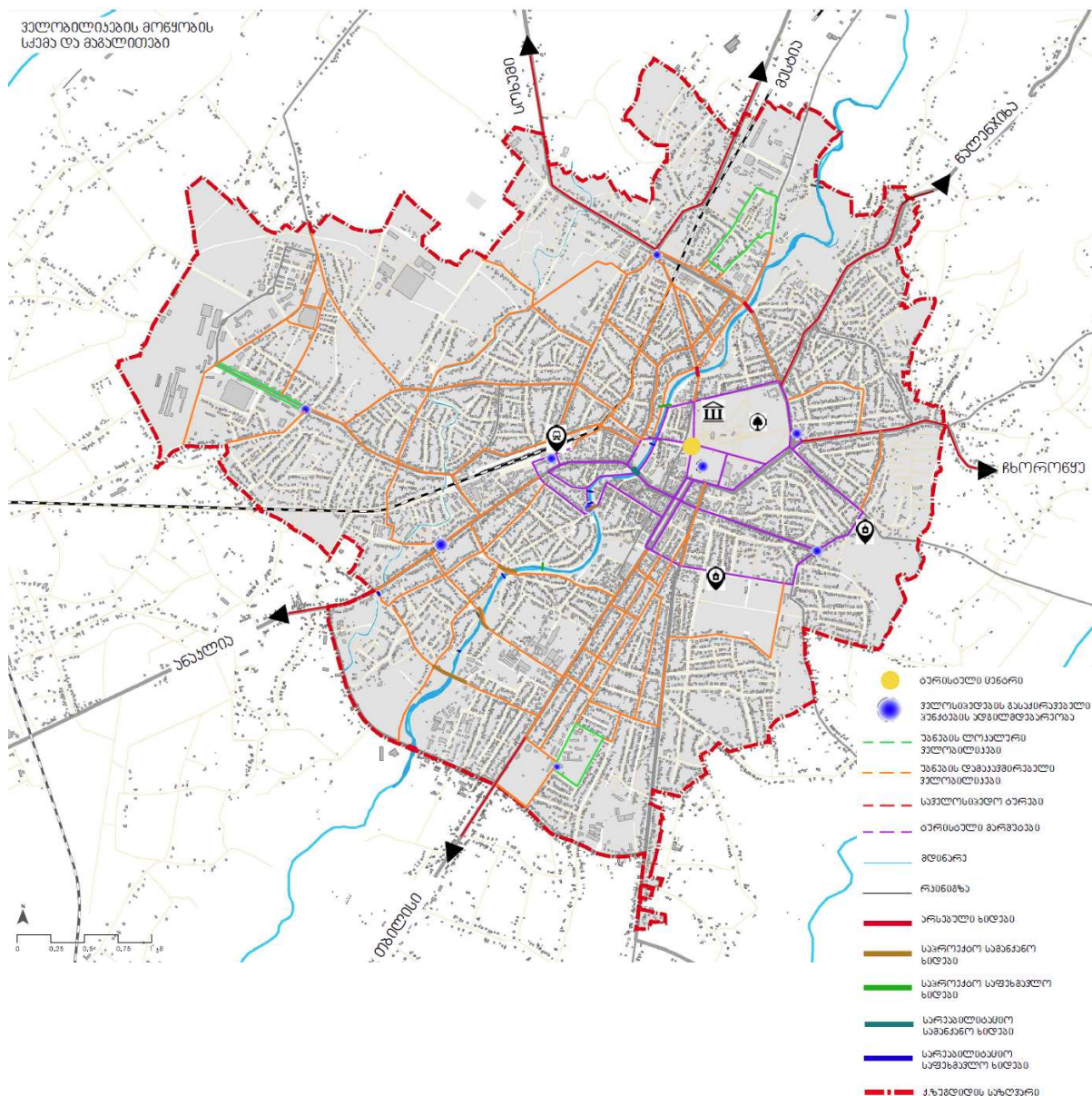
4.4.5. ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება

ავტომობილების ჭარბი რაოდენობის შესამცირებლად და ქაერის დაბინძურების თავიდან აცილების მიზნით მნიშვნელოვანია საველოსიპედე და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება

ქ. ზუგდიდი, თავისი რელიეფური თავისებურების გამო, იძლევა იდეალურ პირობას საველოსიპედე და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განსავითარებლად და საერთო ქსელის შესაქმნელად, რაც, თავის მხრივ, ხელს შეუწყობს ქალაქში მათ დამკვიდრებას, როგორც ეკო-მეგობრული ტრანსპორტის სახეობად.

საველოსიპედე და ელექტრო სკუტერების ბილიკების მოწყობა უნდა მოხდეს არტერიულ, შემკრებ და ადგილობრივ ქუჩებზე, რომელთა მაგალითები მოცემულია ილუსტრაციებზე.

ილუსტრაცია 4.4.5



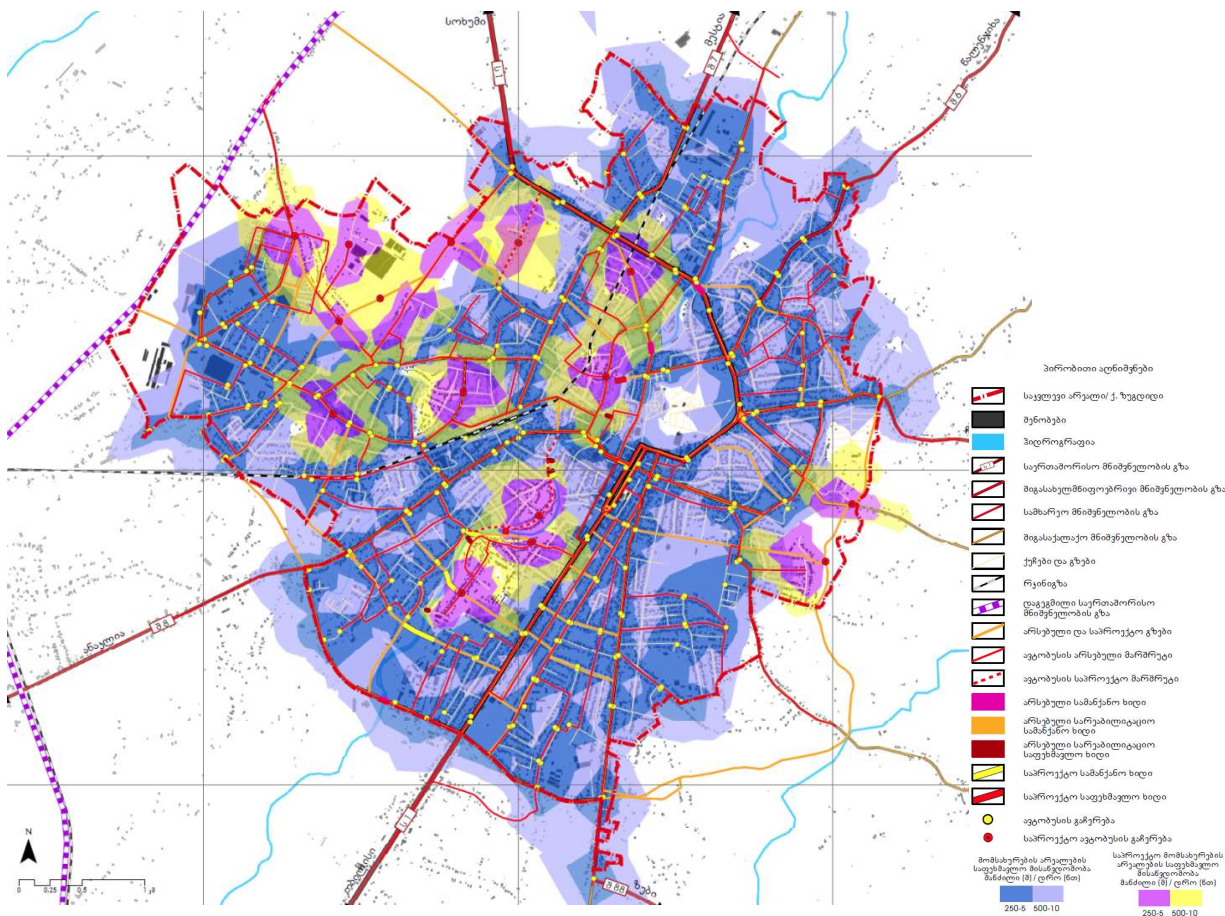
4.4.6. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი

ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის და ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესებისთვის ხედვის მთავარი მიზანია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობის ხარისხის ამაღლება. რაც ხელს შეუწყობს მობილურ გადაადგილებას ქალაქის ნებისმიერ მონაკვეთში, ისე რომ მოსახლემა არ იყოს კერძო ავტომობილზე ორიენტებული.

კვლევის შედეგად შეფასდა არსებული სამარშრუტო ხაზების და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებების მისაწვდომობის მაჩვენებლები. კვლევამ აჩვენა რომ ქალაქის ძირითად ნაწილში საზოგადოებრივი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა 5-10 წუთის მანძილზე მდებარეობს, თუმცა უმეტესწილად მისაწვდომობის პრობლემაა ი. ქ. კ -ს და ეგრისის უბანში, სადაც პრობლემის მიზეზი არის უფუნქციოთ დარჩენილი საწარმოო ტერიტორიები. ასევე მისაწვდომობის პრობლემაა მაცხოვრისკარის და კოლხეთის უბანში, მდინარის სანაპიროებზე კავშირების არარსებობის მიზეზით.

წარმოდგენილი კონცეფციით გათავალისწინებულია ყოფილი საწარმო ტერიტორიების ამოქმედება, ახალი საცხოვრებელი უბნების გაჩენა, ახალი სატრანსპორტო კავშირების და ხიდების დამატება. შემოთავაზებული წინადადებების გათვალისწინებით თავიდან ჩატარდა მისაწვდომობის ანალიზი და დაემატა რამდენიმე სამარშრუტო ხაზი და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები, რაც უზრუნველყოფს ტრანსპორტზე საფეხმავლო მისაწვდომობის მაჩვენებლების თანაბრად გადანაწილებას ქალაქის მთელ ტერიტორიაზე.

ილუსტრაცია 4.4.6



4.4.7. ავტოსადგომი სივრცეები

ქ. ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილში შემოთავაზებულია მიწისქვეშა ავტოსადგომების განთავსება ცენტრალური მოედნის ქვეშ, სადაც გათავლისწინებულია 130 ავტოსადგომი. მიწისზედა ავტოსადგომების გარკვეული ნაწილი შესაძლოა განთავსდეს ცენტრალური მოედნის მიმდებარე ტერიტორიებზე: მერიის შენობასთან, მაკდონალდსის უკან, სადაც დაახლოებით 75 ავტომანქანის განთავსება შეიძლება. ხოლო ბულვარის მიმდებარედ: დადიანების სასახლის უკანა მხარეს და იუსტიციის სახლის მიმდებარედ და თეატრის წინ შესაძლებელია განთავსდეს, დაახლოებით 200-მდე ავტომანქანა. აღნიშნული პარკირების რაოდენობათა გამოთვლა მოხდა პოტენციური ტერიტორიების ფართობების შესწავლისა და თითოეულ მანქანაზე გადაანგარიშების შედეგად.

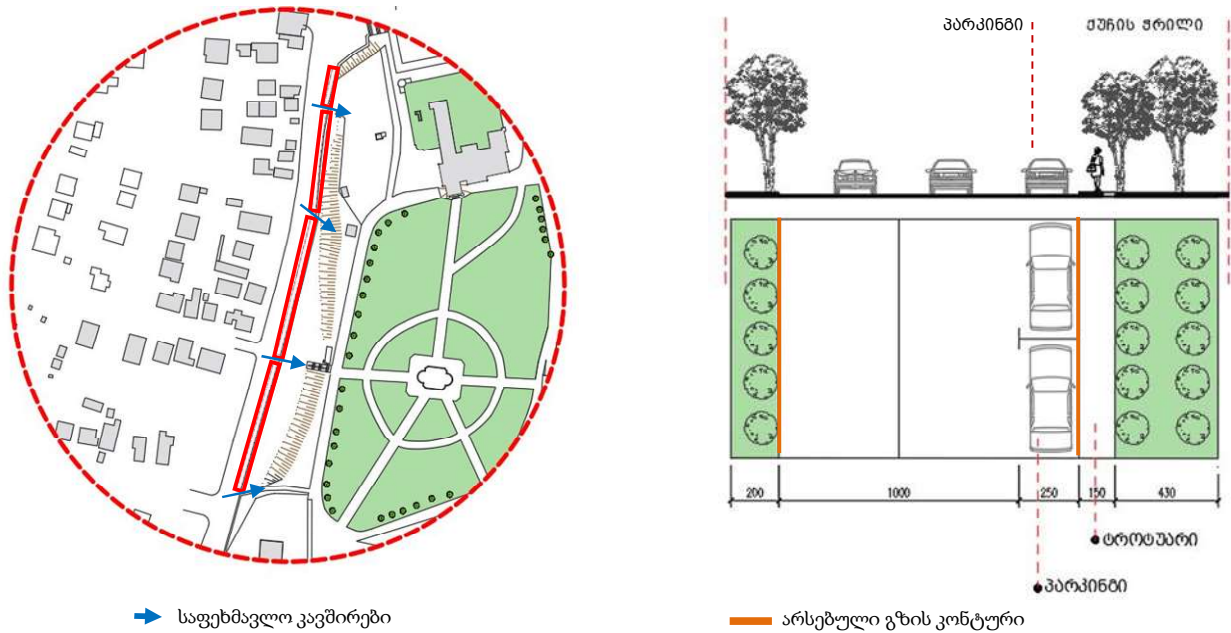
ილუსტრაცია 4.4.7.1



ქ. ზუგდიდში ადგილობრივ წარმომადგენლებთან შეხვედრის შემდეგ გადაწყდა, რომ ჩვენს მიერ კონცეფციაში წარმოდგენილი მიწისქვეშა ავტოსადგომები სკივდ პარკის მიმდებარედ, ჩანაცვლდეს მ. კოსტავას ქუჩის გასწვრივ მიწისზედა ღია პარკირებებით. აღნიშნულ ტერიტორიაზე შესაძლოა განთავსდეს 30-მდე ავტომანქანა. სივრცე დადიანების კომპლექსსა და მ. კოსტავას ქუჩას შორის წარმოდგენილია სახასიათო რელიეფითა და გამწვანებით, ასევე საფეხმავლო ბილიკებითა და კიბეებით, რომლებიც ქუჩას აკავშირებენ დადიანების კომპლექსამდე. ყოველივე ეს, კი ქალაქის ამ ტერიტორიას სამომავლოდ საინტერესო და მიმზიდველ გამწვანებულ სივრცედ განვითარების პერსპექტივას უსახავს. აქ შესაძლოა მოეწყოს სასერინო ბილიკები, დამატებითი კავშირები და ასევე პანდუსები, რომლებიც უზრუნველყოფენ შშმ პირთა მისაწვდომობას.

აღნიშნული საკითხი, შემდგომ ეტაპზე განაშენიანების გეგმის დოკუმენტაციაში მეტად გარკვევით და თვალსაჩინოდ იქნება წარმოდგენილი.

ილუსტრაცია 4.4.7.2



ილუსტრაცია 4.4.7.3



ვთვლით, რომ მიწისპირა ავტოსადგომების შენარჩუნება და დატვირთვა კვლავ პრობლემა იქნება ქვეითთა კომფორტული გადაადგილებისათვის, ასევე უარყოფითად იმოქმედებს ქუჩის/ქალაქის ვიზუალურ მხარეზე. ღია პარკირების ტერიტორიები ქალაქებისთვის დიდ პრობლემას წარმოადგენს ზაფხულში, ვინაიდან მოასფალტებული/მობეტონებული მასშტაბური სივრცეები საკმაოდ ხურდება, რაც ტემპერატურას ზრდის. გარდა ამისა ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში

პარკირებისთვის გამოყენებულ ტერიტორიებს ეკარგებათ პერსპექტივა განვითარდნენ, როგორც კომერციულ, ასევე საზოგადოებრივ, მწვანე სივრცეებად.

გამომდინარე აქედან, ქ. ზუგდიდის ცენტრში მიწისქვეშა პარკირებების განთავსება მეტად ოპტიმალურია. მიწისქვეშა პარკირებები საშუალებას იძლევა ქუჩები, ტროტუარები განიტვიტონ გადატვირთული ტრანსპორტით, ქვეითთა გადაადგილება გახდეს მეტად კომფორტული, ავტომანქანების მიერ მიტაცებული ტერიტორიები განვითარდნენ საზოგადოებრივ, აქტიური მიზიდვის წერტილებად და შენარჩუნდეს ბუნებრივი გარემო.

აქვე უნდა ავლნიშნოთ, რომ მიუხედავად ბულვარის გასწვრივ პარკირების აკრძალვისა, ეს ხელს არ შეუშლის არსებული და პერსპექტიულ მომსახურების ობიექტების სადისტრიბუციო საქმიანობას, რადგან პარალელური ქუჩები რომლებიც უფრო ნაკლებად დატვირთულია, ადვილად არის მისაღვომი ამ ობიექტათვის უკანა მხრიდან, არსებობს შიდა ეზოებიც სადაც შესაძლებელია მანქანების დროებით გაჩერება და ობიექტების შესაბამისი მომსახურებით უზრუნველყოფა.

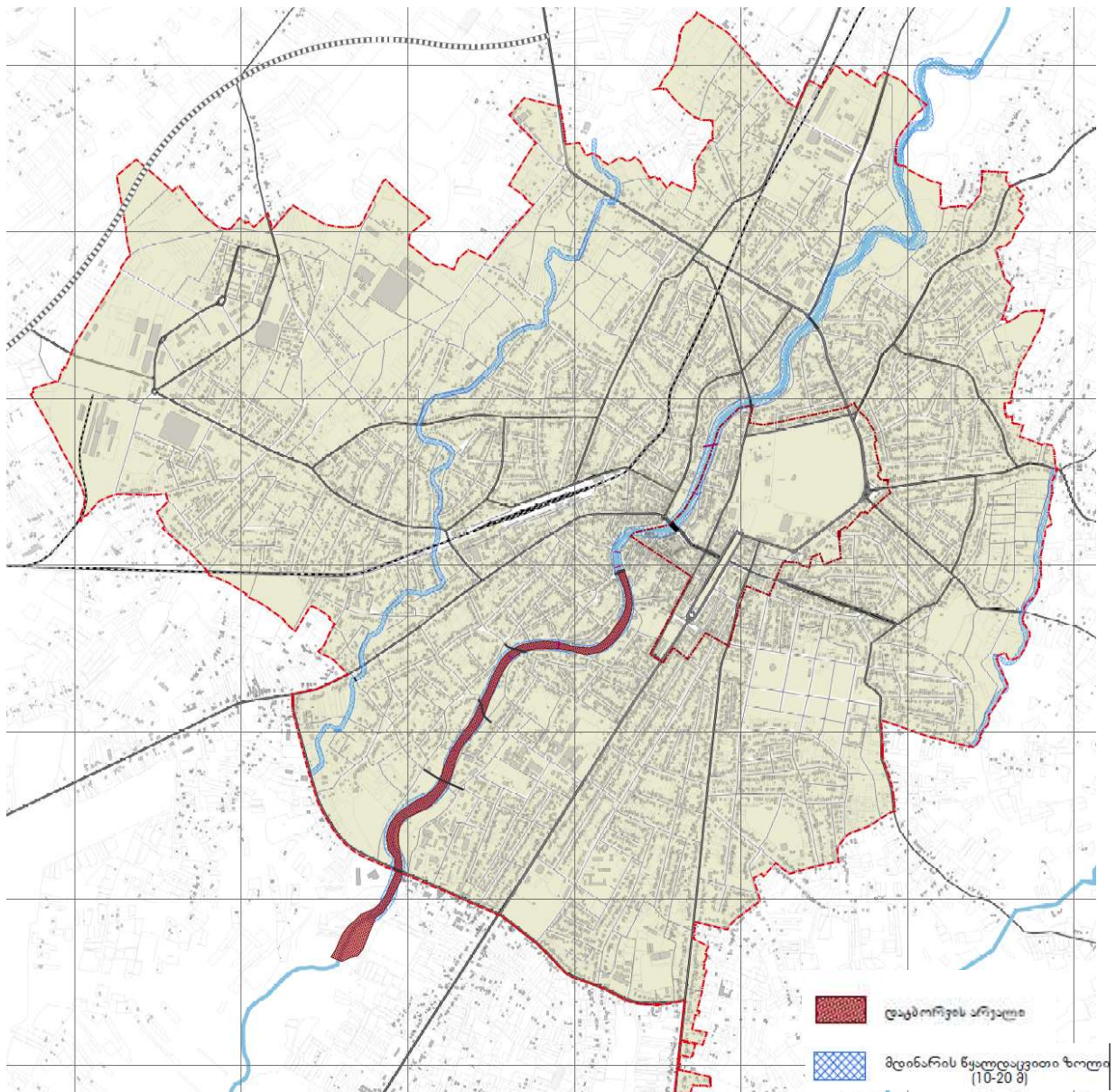
გარდა ამისა, ბულვარის გასწვრივ მდებარე ქუჩის სიგრძე დაახლოებით 500 მეტრია, შესაბამისად მისი ერთი ბოლოდან მეორეში მოხვედრა რამდენიმე წუთის ინტერვალშია შესაძლებელი. ეს ტერიტორია მისაწვდომი იქნება როგორც საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, ასევე ველო-ბილიკებით და შშმ პირებზე ადაპტირებული საფეხმავლო ბილიკებითა თუ ტროტუარებით.

4.5 მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიები

4.5.1. წყალდიდობები

წარმოდგენილი რუკა მომზადებულია საველე და კამერალური კვლევების საფუძველზე. კამერალური კვლევა მოიცავს მდ. ჩხოუშიას ჰიდროლოგიური ხარჯების და არსებული კანონმდებლობის ანალიზს (საქართველოს კანონი წყლის შესახებ, წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი); ხოლო, საველე კვლევები გულისხმობს ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე მდინარის და მისი ნაპირების ვიზუალურ შეფასებას და მდინარის წყლის ანალიზს. კვლევის საფუძველზე, ქ. ზუგდიდის საზღვრებში, მდინარე ჩხოუშიას სამხრეთ ნაწილში გამოვლინდა დატბორვის სავარაუდო არეალი.

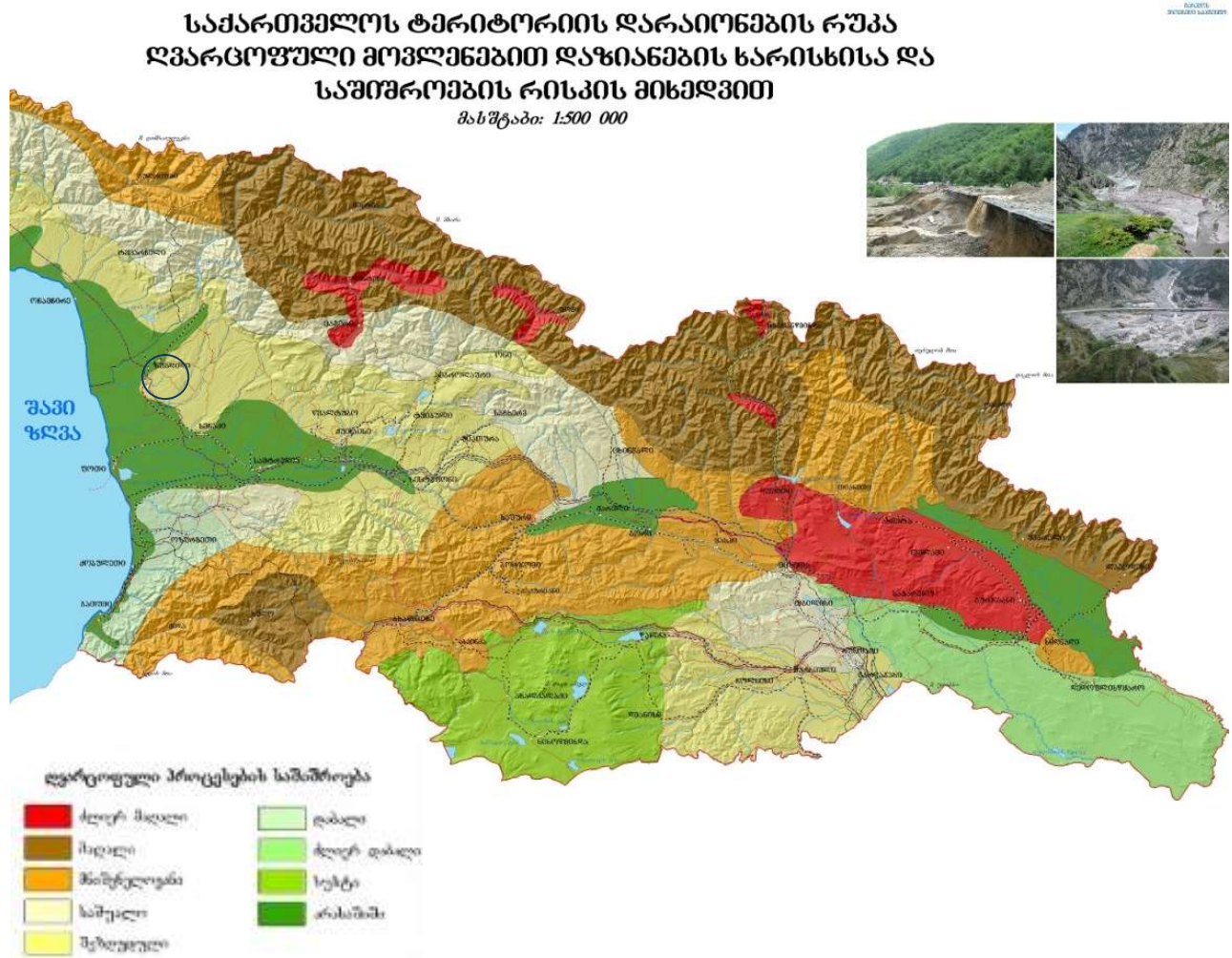
ილუსტრაცია 4.5.1



4.5.2. ღვარცოფული მოვლენები

გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს გარემოს ეროვნული სააგენტოს - ღვარცოფული მოვლენებით დაზიანებისა ხარისხისა და საშიშროების რისკის მიხედვით საქართველოს ტერიტორიის დარაიონების რუკაზე ქ. ზუგდიდი ღვარცოფული მოვლენებით დაზიანებისა ხარისხისა და საშიშროების რისკის მიხედვით განსაზღვრულია არასაშიშ ტერიტორიად. იხილეთ ილუსტრაცია 4.5.2

ილუსტრაცია 4.5.2 ღვარცოფული მოვლენებით დაზიანებისა და საშიშროების რუკა

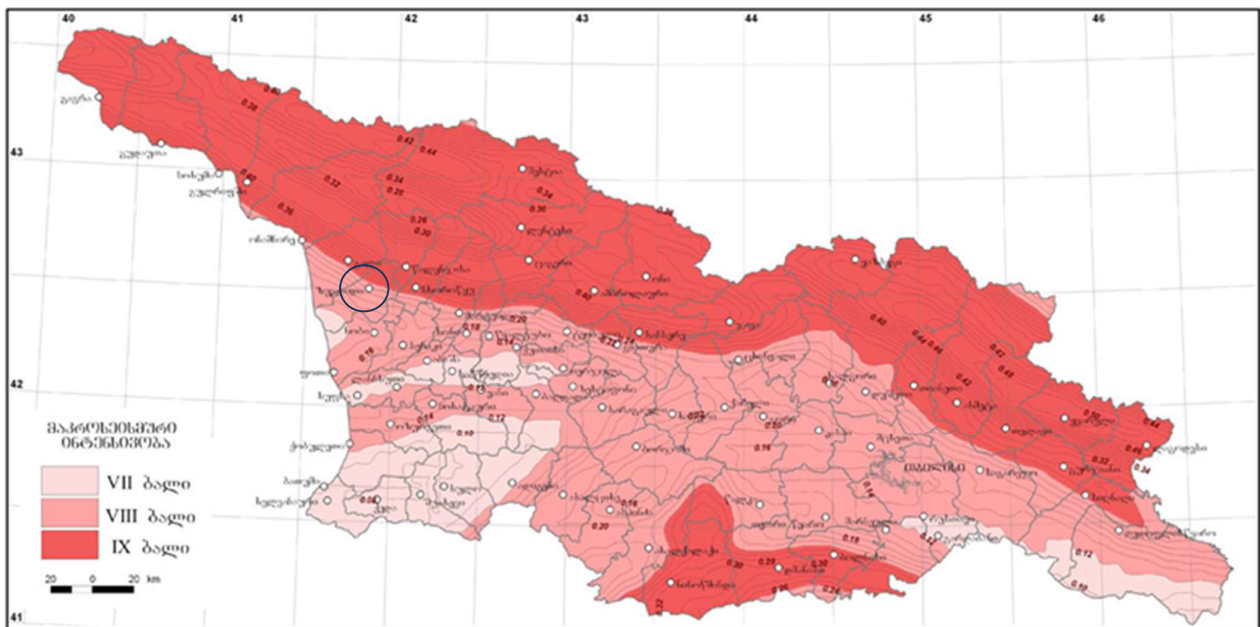


4.5.4. სეისმური მოვლენები

ქალაქი ზუგდიდი მდებარეობს აქტიურ სეისმურ ზონაში. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სამშენებლო სამუშაოები უნდა განხორციელდეს საქართველოს შესაბამისი დაპროექტების სტანდარტის (პნ 01.01-09 – “სეისმომედეგი მშენებლობა”) მოთხოვნების გათვალისწინებით. აღნიშნული სტანდარტის პირველი დანართის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიანი სეისმური საშიშროების (MSK 65 სკალა) ზონას, რომლის უგანზომილებო სეისმური კოეფიციენტის (A) სიდიდე 0.15-ს შეადგენს. იხილეთ ილუსტრაცია 4.5.4

ილუსტრაცია 4.5.3 სეისმურისაშიშროების რუკა

საისპურა საშიშროების რუკა
მაქსიმალური პორიზონტული აჩქარება



4.6 ქ. ზუგდიდის არასამშენებლო ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმითარასამშენებლო ტერიტორიებს მიეკუთვნება გამწვანებული, ბუნებრივ-ლანდშაფტური და სხვა ტერიტორიები, რომლებზეც ან საერთოდ აკრძალულია მშენებლობა, ან განსაკუთრებული საგამონაკლისო პირობებით დადგენილი წესით მოხდება განვითარება.

4.6.1. გამწვანებული ტერიტორიები ქალაქ ზუგდიდში.

ქ. ზუგდიდში ნაშენ გარემოში არსებული და საპროექტო გამწვანებული ტერიტორიები გენერალური გეგმით დაყოფილია ოთხ ტიპად.

1. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის
2. გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის
3. გამწვანებული ტერიტორია სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის
4. სასაფლაოები

4.6.2. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის

საქალაქო პარკის გამწვანების ფართობი მოიცავს 58,66 ჰა-ს. ვრცელდება ბულვარზე, დადიანების ბაღზე, ფუნქციური ორისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე და გენგეგმით გათვალისწინებულ მდინარისპირა პარკებზე, რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარუნარიანობა. აკრძალულია ყველანაირი მშენებლობა გარდა სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა, ასევე დასაშვებია მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო, საკემპინგე, საბანაო ადგილები, ატრაქციონები და სპეციალური შეთანხმებით საკულტო ნაგებობები, კვების ობიექტები, საგამოფენო პავილიონები, ბელვედერი და დროებითი ნაგებობები.

4.6.3. გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის

შიდასაუბნო გამწვანების ფართობი მოიცავს 11 ჰა-ს და ძირითადად გავრცელებულია საცხოვრებელი უბნების ცენტრებთან, რომელიც ემსახურება სამეზობლო თემის თავშეყრის ადგილებს, სადაც შესაძლებელია განვითარდეს სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა, მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო მოედნები, პავილიონები.

4.6.4. გამწვანებული ტერიტორია მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით გამოვლენილია ტერიტორიები რომლებიც შესაძლებელია განვითარდეს მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის - ფართობი შეადგენს 3.73 ჰა-ს.

4.6.5. სასაფლაოები

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე არსებული მდგომარეობით გამოვლენილია ხუთი სასაფლაო, სადაც გავრცელებულია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. სასაფლაოების ფართობი შეადგენს 29,64 ჰა-ს.

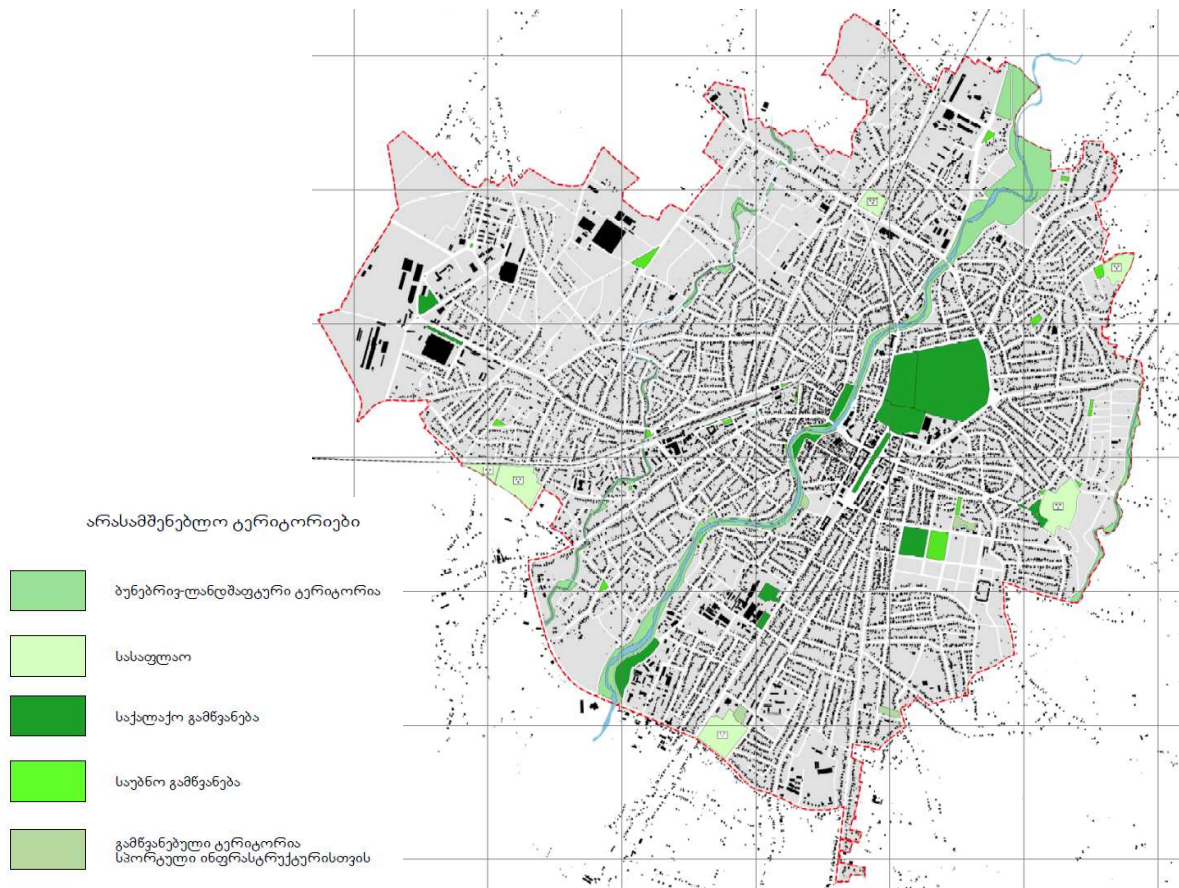
4.6.6. ლანდშაფტური ტერიტორიები ქალაქ ზუგდიდში

ბუნებრივ ლანდშაფტურ ტერიტორიად ქალაქის საზღვრებში დადგენილია მდინარე ჩხოუშისა და მისი შენაკადის - კუჩხოზონუს და მდ. ჯუმის შენაკადის- სინწას მიმდებარე სანაპირო ტერიტორიები.

ქალაქის მთავარი მდინარის მდ. ჩხოუშის საერთო სიგრძე 41 კმ-ია. „საქართველოს კანონი წყლის შესახებ“ მუხლი 20-ის მიხედვით, მდინარის წყალდაცვითი ზოლი 50 კმ მდე სიგრძის მდინარისთვის განისაზღვრება 20 მ-ით, ხოლო შენაკადებისთვის 10 მ. ასევე საველე და კამერალური კვლევების შეფასების საუბველზე მდინარის სამხრეთ ნაწილში დადგენილია დატბორვის სავარაუდო არეალი.

ტერიტორიებს მდინარის სანაპიროებზე, სადაც ცალსახად გამოკვეთილია ბუნებრივი ლანდშაფტი და არის სახელმწიფოს ან მინიციპალიტეტის საკუთრებაში, თუმცა ცდება კანონით დადგენილ შეზღუდვის ზოლს გენერალური გეგმით განესაზღვრა ლანდშაფტური ტერიტორია.

ილუსტრაცია 4.6.6



4.7 ქ. ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობა

4.7.1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონის შეთავაზება

ქალაქ ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და მდგრადი განვითარების უზრუნველსაყოფად ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საფუძველს წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების არსებობა.

ქ. ზუგდიდის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების მიმდინარე პროცესში გამოვლინდა, რომ ქალაქს არ გააჩნია კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონები. მეტიც, ქალაქის ტერიტორიაზე კანონით დადგენილი რამდენიმე ათეული ობიექტია მხოლოდ, რომელსაც კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი აქვს მინიჭებული. თუმცა, თვალნათლივ ჩანს, რომ ქალაქის ტერიტორიაზე არაერთიღირებული ობიექტია.

წინამდებარე დოკუმენტში, მნიშვნელოვან საკითხს სწორედ საპროექტო ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით ღირებული ობიექტების გამოვლენა იყო. შესაბამისად, განისაზღვრა მათთვის ინდივიდუალური დამცავი ზონების სისტემა და მათ მიეცათ რეკომენდაცია სტატუსის მინიჭებაზე.

სწორედ არსებული და სარეკომენდაციო ძეგლების კონცენტრაციით, მათი ინდივიდუალური დამცავი ზონების გათვალისწინებით, თავისთავად გამოიკვეთა ქალაქის ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის საჭიროება.

შემოთავაზებული ქალაქ ზუგდიდის ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონა, განისაზღვრა, საქართველოს კანონით „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ არსებული წესისა და კრიტერიუმების შესაბამისად.

ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონად წარმოდგენილ იქნა ტერიტორია, სადაც გამოვლენილი იყო ძეგლებისა და კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების დიდი კონცენტრაცია, ავთენტიკური სახით შენარჩუნებული ქუჩათა ქსელი, განაშენიანება, გეგმარებითი სტრუქტურა და მორფოლოგია. გათვალისწინებულ იქნა, რომ ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის დადგენის მიზანია მასში დაცული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით-არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმებისა და იერსახის შენარჩუნების, ქალაქის ისტორიული ნაწილის, როგორც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ორგანიზმის (დაგეგმარების სტრუქტურა, მორფოლოგია, შენობების მასშტაბი, ხასიათი, სილუეტი, იერსახე და, ლანდშაფტი), დაცვისა და შენარჩუნების უზრუნველყოფა.

სწორედ ზემოაღნიშნული კრიტერიუმების გათვალისწინებით, მოხდა საპროექტო ტერიტორიის შესწავლა:

ტერიტორიაზე არსებული მხატვრულ-არქიტექტურული თვალსაზრისით ყველა ღირებული ობიექტის აღნუსხვა (იხ. ცხრილი №4.7.1.1 და №4.7.1.2);

თითოეულ ობიექტს განესაზღვრა ჯიპიეს კოორდინატები;

თითოეულზე მომზადდა ფოტომასალა;

თითოეულ ობიექტზე განისაზღვრა მისი სარეკომენდაციო სტატუსი;

თითოეული ობიექტი განთავსდა რუკაზე;

ღირებული ობიექტების საკმაოდ დიდმა კონცენტრაციამ, მათმა ინდივიდუალურმა დამცავი ზონის ბუფერმა, თავისთავად გამოკვეთა ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის საზღვრები.

ცხრილი №4.7.1.1

№	არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი	X	Y
1	დადიანების სასახლის კომპლექსი	243193.3299	4711373.787
2	დადიანების სასახლის ნანგრევები	243326.1474	4711461.857
3	დავით დადიანის ძველი სასახლე	243354.962	4711400.574
4	ეკატერინე დადიანისეული სასახლე	243180.7803	4711402.868
5	ვლადიმერის ღვთისმშობლის ეკლესია	243247.2466	4711382.396
6	ეკლესია სასაფლაოზე	244743.7218	4710999.246
7	მაცხოვრის ეკლესია	243835.2923	4710815.265
8	ნიკოლოზ დადიანის სასახლე	243227.3061	4711242.635
9	სასაფლაო	242069.8418	4712269.924
10	სასახლის გალავანი და კოშკურა	243130.7379	4711362.746
11	ძველი სასახლის ნანგრევები	243385.1022	4711463.77
12	ზუგდიდის ბოტანიკური ბაღი	243604.538	4711225.548

ცხრილი №4.7.1.2

№	სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი	X	Y
1	საცხოვრებელი სახლი	42.51242	41.882257
2	კულტურის სახლი	42.508447	41.868969
3	საცხოვრებელი სახლი	42.508447	41.868969
4	ბაზარი	42.507634	41.868052
5	ადმინისტრაციული შენობა	42.30263	41.52082
6	ლომბარდი	42.506839	41.869467
7	ბიბლიოთეკა	42.507553	41.869718
8	პანო	42.30249	41.52117
9	საცხოვრებელი სახლი	42.507017	41.870895
10	საცხოვრებელი სახლი	42.50796	41.87169
11	საყრდენი კედელი	42.508875	41.869834

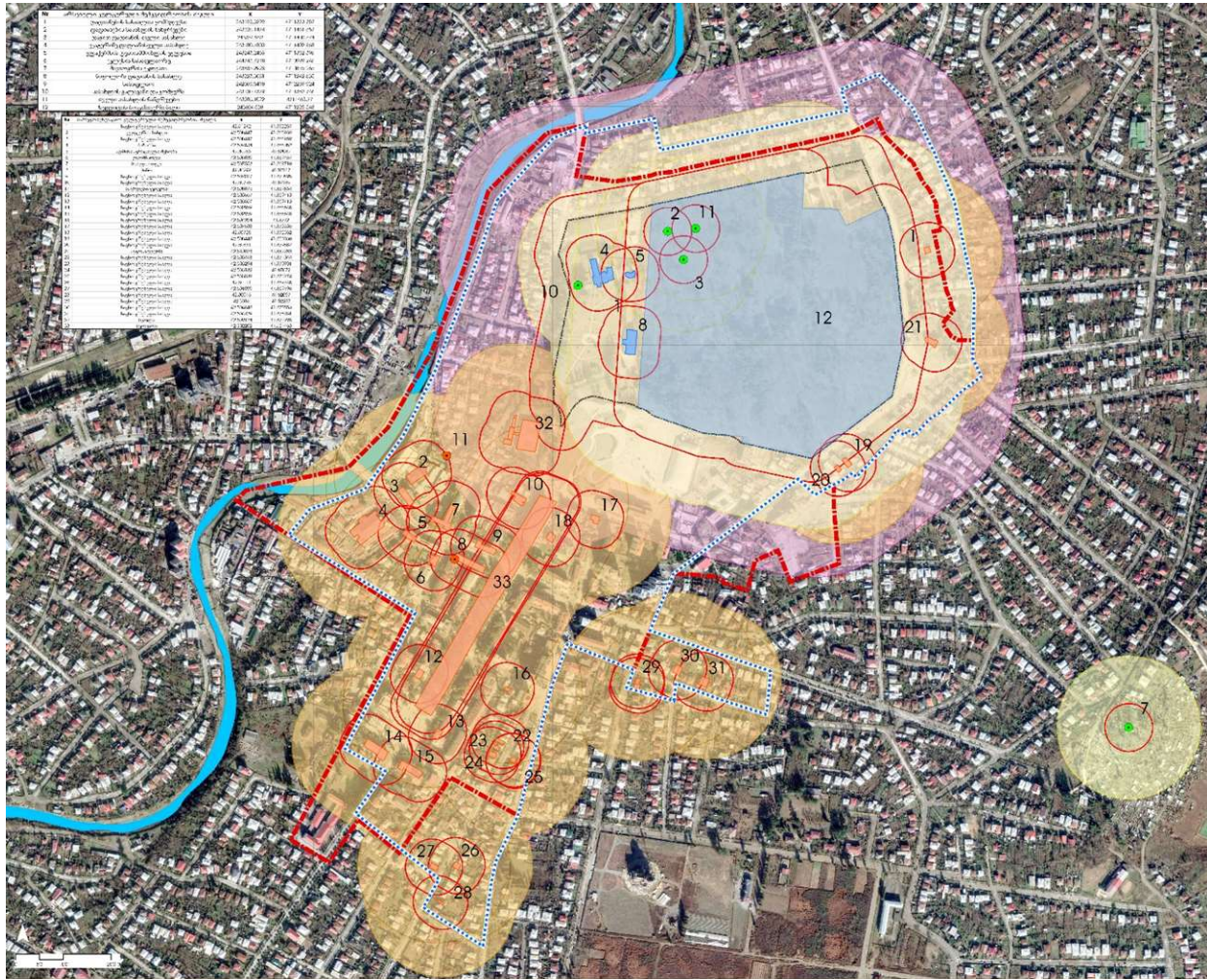
12	საცხოვრებელი სახლი	42.503557	41.869413
13	საცხოვრებელი სახლი	42.503557	41.869413
14	საცხოვრებელი სახლი	42.502959	41.868646
15	საცხოვრებელი სახლი	42.502959	41.868646
16	საცხოვრებელი სახლი	42.504394	41.8712
17	საცხოვრებელი სახლი	42.507538	41.873635
18	საცხოვრებელი სახლი	42.50728	41.872352
19	საცხოვრებელი სახლი	42.508448	41.880038
20	საცხოვრებელი სახლი	42.50831	41.879887
21	ავტოსადგური	42.510623	41.882283
22	საცხოვრებელი სახლი	42.503418	41.871044
23	საცხოვრებელი სახლი	42.503294	41.870901
24	საცხოვრებელი სახლი	42.503182	41.87072
25	საცხოვრებელი სახლი	42.503039	41.871274
26	საცხოვრებელი სახლი	42.50111	41.869746
27	საცხოვრებელი სახლი	42.501099	41.869196
28	საცხოვრებელი სახლი	42.30016	41.52097
29	საცხოვრებელი სახლი	42.3016	41.52283
30	საცხოვრებელი სახლი	42.504648	41.875553
31	საცხოვრებელი სახლი	42.504429	41.876181
32	სკოლა	42.509124	41.871996
33	ბულვარი	42.302202	41.521463





აღსანიშნავია, რომ არსებული და სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების იდენტიფიცირების შემდეგ, ზონის ფარგლებში, თავისთავად გამოიკვეთა ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონა, რომელშიც მოექცა ისტორიული ჰომოგენური არეალები, მათ შორის აღსანიშნავია ქალაქის ბირთვი და მისი მთავარი მემკვიდრეობა - დადიანების სასახლე და მისი კომპლექსი.

ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონის საზღვრის გავლებისას, მასში მოვაქციეთ დადიანების სასახლის კომპლექსის გარშემო არსებული განაშენიანებაც, რომელსაც შენარჩუნებული აქვს ავთენტური სახე. გარდა ამისა, დადიანების სასახლის კომპლექსის დაცვისთვის აუცილებელია მის გარშემო არსებული განაშენიანების დაცვა და მისი ფრთხილი განვითარება, რათა არ მოხდეს უკონტროლო განაშენიანება.

საბოლოოდ, მასში (იგულისხმება შემოთავაზებული ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონა) მოექცა დასახლების მნიშვნელოვანი სარეკრეაციო ზონა და ურბანული ქსოვილი, რომელმაც ავთენტური სახით მოაღწია დღემდე.

ილუსტრაცია 4.7.1



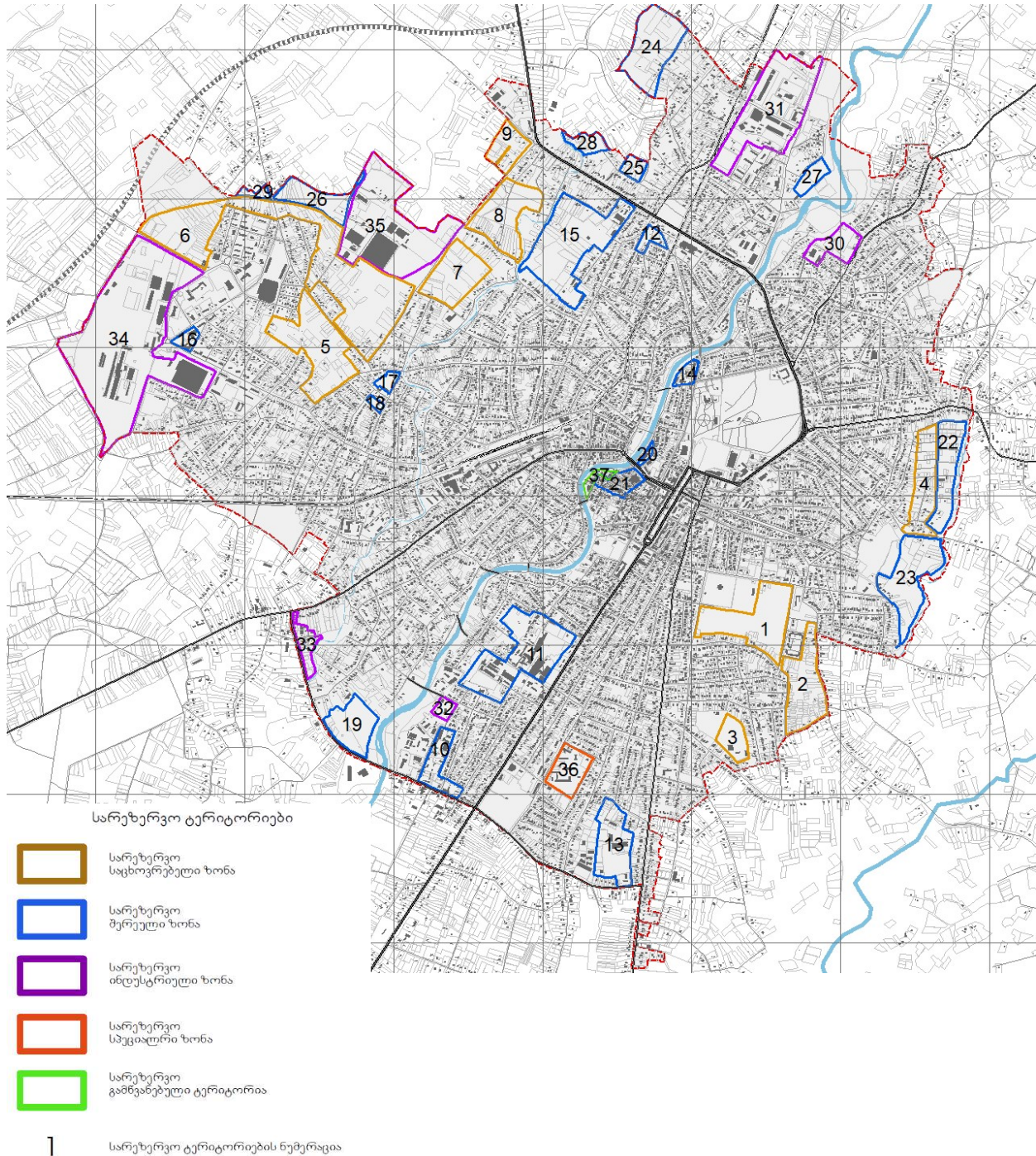
- პირობითი აღნიშვნები**
-  ქ. ზუგდიდის ცენტრის საზღვარი
 -  შიდაოვრათა
 -  რკინიგზა
 -  ისტორიული განაშენიანების ღაცვის სარეკომენდაციო ზონის საზღვარი

-  არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი*
-  სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
-  კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი/ჯომლექსი
-  არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
-  სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
-  კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის/ჯომლექსის ფიზიკური ღაცვის არეალი - 50 მ
-  არსებული კულტ. მემკ. ძეგლის ვიზუალური ღაცვის არეალი - 150 მ
-  სარეკომენდაციო კულტ. მემკ. ძეგლის ვიზუალური ღაცვის არეალი - 150 მ
-  ეროვნული მნიშვნელობის კულტ. მემკ. ძეგლის/ჯომლექსის ვიზუალური ღაცვის არეალი - 250 მ

4.8 ქ. ზუგდიდის სარეზერვო ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის მიხედვით გამოვლენილია ის ტერიტორიები, რომლებიც დღეის მდგომარეობით გაუნაშენიანებელია ან ქაოსურად ვითარდება. აღნიშნული ტერიტორიების განვითარების აუცილებლობა, ძირითადი სარეკომენდაციო ფუნქციები და შესაძლებლობები დამოკიდებულია სხვადასხვა ფაქტორზე . ამიტომ წარმოდგენილია თითოეული ტერიტორიის განვითარების სარეკომენდაციო სქემა.

ილუსტრაცია 4.8.1



4.8.1. სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორიები (სარეკომენდაციო)

ქ. ზუგდიდს გააჩნია საცხოვრებელი უბნების განვითარების მნიშვნელოვანი პოტენციალი, თუმცა დღეისათვის არ არსებობს ახალი საცხოვრებელი უბნების განვითარების აუცილებლობა, ხოლო ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განვითარების შემთხვევაში საცხოვრებელზე მოთხოვნა მნიშვნელოვნად გაიზრდება.

მოცემული სარეზერვო ტერიტორიების არეალები არის ზოგადი და განაშენიანების გეგმით და განაშენიანების დეტალური გეგმით აღნიშნულ ტერიტორიაზე შესაძლებელია დაზუსტების შემთხვევაში დამატებით შესაძლებელია განვითარდეს სხვა ფუნქციური ზონები და ქვეზონები, რომელთა არსებობაც აუცილებელია საცხოვრებელი ზონისთვის. გამოიყოს ტერიტორიები სოციალური, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის, ასევე გაჩნდეს გამწვანებული ტერიტორიები შიდა საუბნო პარკების სახით.

გენერალური გეგმით განსაზღვრულია ცხრა სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია: აქედან N 1, 2, 3 და 4 არეალი მდებარეობს მაცხოვრისკარის უბანში, განაშენიანებულ გარემოში, სადაც დღეის მდგომარეობით შეინიშნება ქაოტური მშენებლობა. ამიტომ მნიშვნელოვანია პირველ ეტაპზე აღნიშნული ტერიტორიებისთვის განაშენიანების გეგმების და განაშენიანების რეგულირების გეგმების შემუშავება და შემდგომ მისიგეგმაზომიერად განვითარება. N 1 საცხოვრებელი უბანი შესაძლოა განვითარდეს საშუალო სიმჭიდროვის საცხოვრებელ უბნად.

4.8.2. ტერიტორიები სარეზერვო შერეული ზონისთვის

გენერალური გეგმის მიხედვით საჭიროებიდან გამომდინარე მონიშნულია ოცი სარეზერვო არეალი, რომლებზეც სხვადასხვა ქვეზონის შერეული ფუნქცია უნდა განვითარდეს.

ამათაგან N 10,11 და 12 არეალზე მნიშვნელოვანია ძირითადი ფუნქცია ცენტრის ქვეზონად (შზ2) განისაზღვროს, რადგან როგორც ზემოთ ავღნიშეთ დაგეგმარების დროს ზონების და ქვეზონების განსაზღვრისას მაქსიმალურად გათავლიწისნებული იქნა ადმინისტრაციული ცენტრების და ქვეცენტრების ქალაქის ტერიტორიაზე თანაბრად გადანაწილება. მოცემული ტერიტორიები ძირითადად განაშენიანებულია ყოფილ საწარმო ტერიტორიებად, თუმცა დაკარგული აქვს ძველი ფუნქცია და საჭიროებს განაშენების გეგმებით ან დეტალური გეგმებით ტერიტორიის რეგენერაციას.

N 13, 14, 15, 16,17 და 18 არეალების განვითარება შესაძლებელია საქმიანი ქვეზონის (შზ-3)-ის ფუნქციით, რადგან აღნიშნულ არეალებში ქაუსურად არის ან დაგეგმილია მსგავსი ფუნქციით ადმინისტრაციული, საზოგადოებრივი ობიექტების მშენებლობა.

N 20 და 21 სარეზერვო არეალად მონიშნულია არის ბაზრის მიმდებარე ტერიტორია. გენერალური გეგმით კომერციული ზონა განვითარებულია არსებული ბაზრის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რადგან ტერიტორია წარმოადგენს ზუგდიდში ყველაზე პრობლემურ ადგილს და განვითარებულია ქაოტურად აუცილებელია გარკვეული შეზუდვების დაწესება და სამოქმედო გეგმის შემუშავება.

სარეზერვო კომეციული ზონა ვრცელდება N 19 არეალზეც, რომელიც მდებარეობს ზუბალავას ქუჩაზე არსებული გამწმენდი ნაგებობის მოპირდაპირედ, მიზანშეწონილია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის განვითარებათან ერთად, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის კომერციულ

ზონად განვითარების შესაძლებლობა, რადგან აღნიშნული ტერიტორიას აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა. აუცილებელია ტერიტორიის დეტალური კვლევა და მისი განვითარება განაშენიანების გეგმით ან განაშენიანების დეტალური გეგმით .

N 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 არეალები მდებარებს ქ ზუგდიდის შემოგარენში, სადაც უმეტესწილად გვხვდება ქაოსურად განვითარებული სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფართობიც აღემატება სასახლკარე მიწის ფართობს და ძირითადად გამოიყენება საბადე-საბოსტნე მეურნეობისთვის, მეფრინველეობა მეცხოველეობისთვის, სადაც შეთავსებულია საცხოვრებელი ფუნქციაც. აუცილებელია აღნიშნული ტერიტორიების გეგმაზომიერი განვითარება.

4.8.3. სარეზერვო ინდუსტრიული ტერიტორიები

ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესება, პირველ რიგში გულისხმობს სამუშაო ადგილების შექმნას, აღნიშნული პირიდაპირ კავშირშია საწარმო ტერიტორიების განვითარებასთან. N 30, 31,32,33,34,35 არეალები წარმოადგენს ყოფილ სამრეწველო ტერიტორიებს, რომლებსაც შეწყვეტილი აქვთ ფუნქციონირება,თუმცა ჯერ კიდევ შემორჩენილი აქვთ გარკვეული სახის ინფრასტრუქტურა, რომელთა აღდგენაც შედარებით ნაკლებ ფინანსურ ძალისხმევას მოითხოვს.

წარმოების განვითარებისათვის უპირველესყოვლისა მნიშვნელოვანია ქ.ზუგდიდში და მის მიმდებარე სოფლებში არსებული მოთხოვნის შეფასება ისეთ პროდუქტებზე, რომელთა წარმოებაც აღნიშნულ საწარმოო ტერიტორიებზე იქნება შესაძლებელი და შემდეგ შესაბამისი ინდუსტრიული პარკების განვითარება განაშენიანების და განაშენიანების გეგმების საფუძველზე.

4.8.4. სარეზერვო სპეციალური ზონის ტერიტორია

N36 არეალად განსაზღვრულია ზუგდიდის რეფერალური ჰოსპიტალის ტერიტორია, რადგან ტერიტორიის განვითარება დღეის მდგომარეობით მიმდინარეობს არაგეგმაზომიერად. საავადმყოფოს შენობების ნაწილი დაკავებულია საცხოვრებელი ფუნქციით დევნილების მიერ, ხოლო ნაწილ ტერიტორიაზე განვითარებულია სხვადასხვა ფუნქციის დროებითი შენობა ნაგებობები მაგ. გაზგასამართი და ავტოგასამართი სადგურები, რესტორანი და სხვ.

4.8.5. სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია

სარეზერვო ტერიტორიების რუკაზე N37არეალად მონიშნულია აგრარულ ბაზარსა და მდინარეს შორის არსებული ტერიტორია, რომელიც დღეს წარმოადგენს საკმაოდ პრობლემურ ადგილს.განაშენიანება ქაოსურია, მოვაჭრეები იკავებენ ტროტუარებს, აფერხებებენ გადაადგილებას და ხდება მდინარის დაბინძურება. ტერიტორია წარმოადგენს ერთგვარ კუნძულს, სადაც გენერალური გეგმით განსაზღვრულია საქალაქო პარკის მოწყობა, რისთვისაც საჭიროა სამოქმედო გეგმის შემუშავება.

4.9 ქ. ზუგდიდის კრიტიკული და მგრძობიარე ტერიტორიები

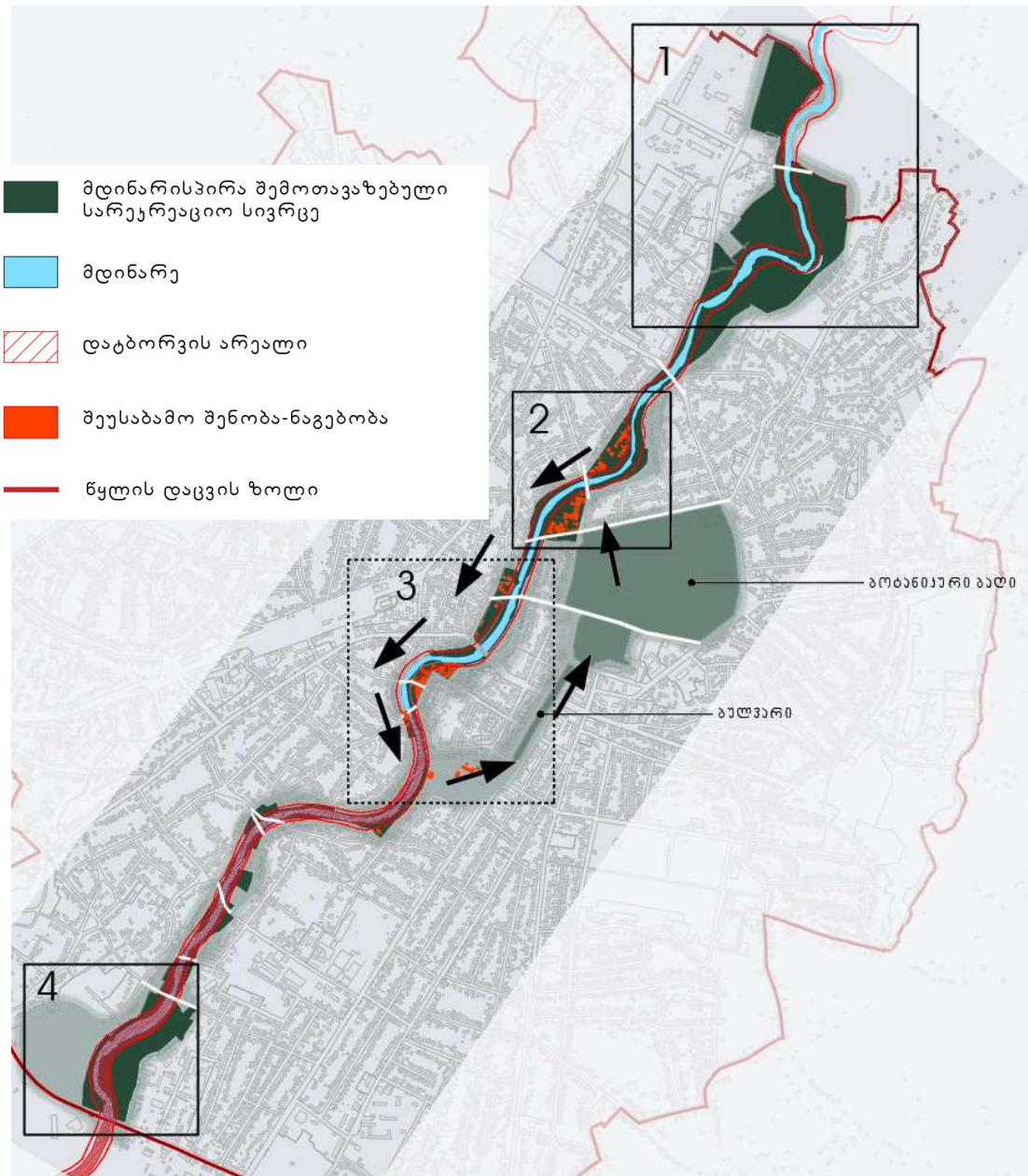
4.9.1. მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება, ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში)

წყალი და გამწვანება ზუგდიდში მნიშვნელოვან როლს ასრულებს როგორც სოციალური, ასევე ეკონომიური და ეკოლოგიური თვალსაზრისით. ფრთხილი და სწორი პროექტირებით, წყალი და რეკრეაცია შეიძლება ემსახუროს რამდენიმე სხვადასხვა მიზანს, და ამ სინერგიით მოხდეს ეკოსისტემური სერვისების დანერგვა/განვითარება. ეს ქმნის შესაძლებლობებს ჯანსაღი გარემოს შესაქმნელად, რეკრეაციისა და ესტეტიკური ღირებულებების გზით. გამწვანებას ცალსახად გააჩნია დადებითი ზემოქმედება ჩვენს შესაძლებლობებზე სტრესის მართვასთან და კონცენტრაციასთან დაკავშირებით. ის ქმნის უკეთეს ადგილობრივ კლიმატს და ამცირებს სამომავლო კლიმატური ცვლილებების გავლენას. ის ხელს უწყობს ეკოლოგიური ურთიერთობების გაძლიერებას, ჰაერის და წყლის გაწმენდას და ხმაურის შემცირებას, რისთვისაც მნიშვნელოვანია დისპრესიულად/გაბნეულად განვითარებული მწვანე მარშრუტების ერთიან ეკო სისტემად ჩამოყალიბება.

გამომდინარე იქიდან, რომ ქალაქის მთავარი მდინარე, ჩხოუშია, დაბინძურებულია და იქ იყრის თავს როგორც საყოფაცხოვრებო, ასევე სამშენებლო ნარჩენები, იგი არ არის მიმზიდველი ადგილობრივებისთვის. ნაპირების გამოცოცხლებისა და სარეკრეაციო ფუნქციის დაბრუნების მიზნით, ჯერ უნდა მოხდეს მდინარისა და მისი კალაპოტის გაწმენდა-გასუფთავება. ეს გააუმჯობესებს სანიტარულ-ჰიგიენურ ნორმებსა და წყლის ხარისხის მაჩვენებელს, რაც ხელს შეუწყობს აქ არსებული ბუნებრივი გარემოს გაჯანსაღებას. დღესდღეობით მდინარე ჩხოუშია ფუნქციურად მოწყვეტილია ქალაქს. აუცილებელია მისი ურბანულ სისტემაში ჩართვა და მდინარის ნაპირების საქალაქო სარეკრეაციო სისტემად გარდაქმნა. საჭიროა ამ ადგილების რეგენერაცია, პარკებისა და ახალი დასასვენებელი სივრცეების შექმნა, ფეხით ან ველოსიპედით/ელექტრო სკუტერით მოსიარულეთათვის მისაწვდომობის გაუმჯობესება და კავშირების შექმნა. შედეგად მივიღებთ ერთიან მწვანე დერეფანს, რომელიც ადამიანთა თავშეყრის, გართობისა და დასვენების ადგილად იქცევა, გააუმჯობესებს ჰაერის ინვერსიას და შეამცირებს ხმაურის კოეფიციენტს, როგორც ბუნებრივი ბარიერი.

წარმოგიდგინთ მდინარისპირა მწვანე დერეფანის შემადგენელი ტერიტორიების თანმიმდევრულ დახასიათებას, არეალში მოხვედრილი განაშენიანებული ტერიტორიის და შეუსაბამო შენობა ნაგებობების ანალიზს და სამომავლოდ განვითარების ხედვას. თითოელი ტერიტორია წარმოდგენილ რუკაზე დანომრილია და მოიცავს მოკლე დახასიათებას. ფუნქციური ზონების და ქვეზონების რუკაზე დაზუსტებულია გამწვანებული ტერიტორიების არეალები, თუმცა მდინარისპირა სარეკრეაციო სივრცეების დაგეგმარება, საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა, მდინარის შეტბორვის არეალების და წყლის დაცვის ზოლის გათვალისწინებით დეტალური კვლევის და პროექტირების საკითხია და გენგემის შეთანხმების შედგომ საჭიროა მოცემულ ტერიტორიებზე დამუშავდეს განაშენიანების გეგმები და განაშენიანების დეტალური გეგმები.

ილუსტრაცია 4.9.1.1



1. ტერიტორია დღეის მდგომარეობით გაუნაშენიანებელია, მიწის ნაკვეთების ძირითადი ნაწილი არის სახელმწიფოს საკუთრებაში. მდგრადი განვითარებისთვის და ერთიანი მწვანე დერეფნის შესაქმნელად მნიშვნელოვანია ტერიტორია იყოს დაცული და განვითარდეს მხოლოდ სარეკრეაციო ფუნქციით, სადაც გათვალისწინებული იქნება ყველა შეზღუდვის კომპონენტი, რომელსაც დააწესებს გენგეგმის დოკუმენტი.
2. აღნიშნულ ტერიტორიას ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის მდგრადი განვითარებისთვის და ცენტრის გარშემო უწყვეტი მწვანე დერეფნის შესაქმნელად მნიშვნელოვანი როლი უკავია. ტერიტორიაზე დღეის მდგომარეობით გვხვდება ყოფილი ინდუსტრიული და სასაწყობე შენობები, კერძოდ ტაქსომოტორის საწარმო და საქ. სოფ. ტექნიკის სასაწყობე სივრცეები, რომლებიც დღეის მდგომარეობით გადაქცეულია სამრეცხაოებათ და ავტოგასამართ

სადგურებათ. დაგეგმილია არსებული შენობების დატვირთვა საზოგადოებრივი ფუნქციით, სადაც მოეწყობა საგამოფენო და ახალგაზრდებისთვის გასართობისივრცეები.

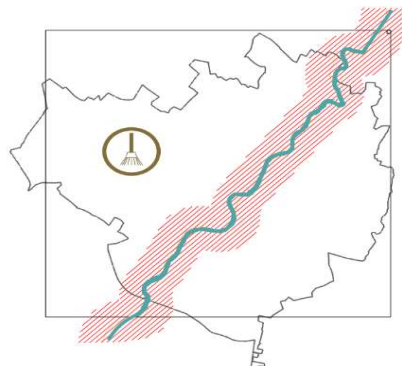
- ტერიტორია დღეისდღეისობით ყველაზე პრობლემურ ადგილს წარმოადგენს ქ. ზუგდიდში, რადგან მიმდებარედ არსებული აგრარული ბაზარი, ქაოტურად განაშენიანებული სავაჭრო სივრცეები, გარე ვაჭრობა და ანტისანიტარია მდინარის კალაპოტის დაბინძურების მთავარი ფაქტორია. წარმოდგენილია ტერიტორიის გამოთავისუფლების გეგმა და სარეკრეაციო დასასვენებელი პარკის მოწყობა . დეტალური ინფორმაცია და სამოქმედო გეგმა იხილეთ ბაზრის ტერიტორიის მოწესრიგების და განვითარების გეგმაში.
- ტერიტორია გაუნაშენიანებელია და არის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში. დისპრესიული/გაბნეული ეკო-სისტემის გასამდიერებლად და მოსაწესრიგებლად მნიშვნელოვანია მსგავსი ტერიტორიების ფრთხილი და სწორი დაგეგმარება, სადაც, დეტალურად შესწავლის შემდგომ, გათავლისიწნებული იქნება ბუნებრივი საფრთხეები და ეკოსისტემის დაურღვევლად მოხდება ტერიტორიის ძალიან ფრთხილი განვითარება სარეკრეაციო ფუნქციით.

ჩასატარებელი ღონისძიებები

- მდინარე ჩხოუშიას ეკოლოგიური მონიტორინგის სამსახურის ჩამოყალიბება



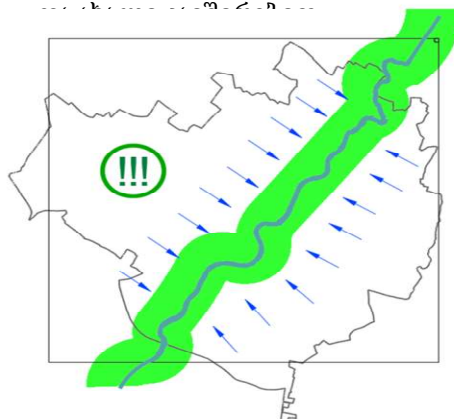
- მდინარე ჩხოუშიას კალაპოტის სანიტარული წმენდა



- მდინარე ჩხოუშიაში ჩამდინარე სანიღვრე და საკანალიზაციო ინფრასტრუქტურის მოდერნიზაცია



- ერთიანი მწვანე დერეფანი, პარკებით, მოწესრიგებული გართობის, დასვენების ადგილებით



ილუსტრაცია 4.9.1.2

ფრაგმენტი N2 არსებული სიტუაცია



ფრაგმენტი N 2 შემოთავაზებული ვერსია



ილუსტრაცია 4.9.1.3

ფრაგმენტი N 2 არსებული სიტუაცია



ფრაგმენტი N 2 შემოთავაზებული ვერსია



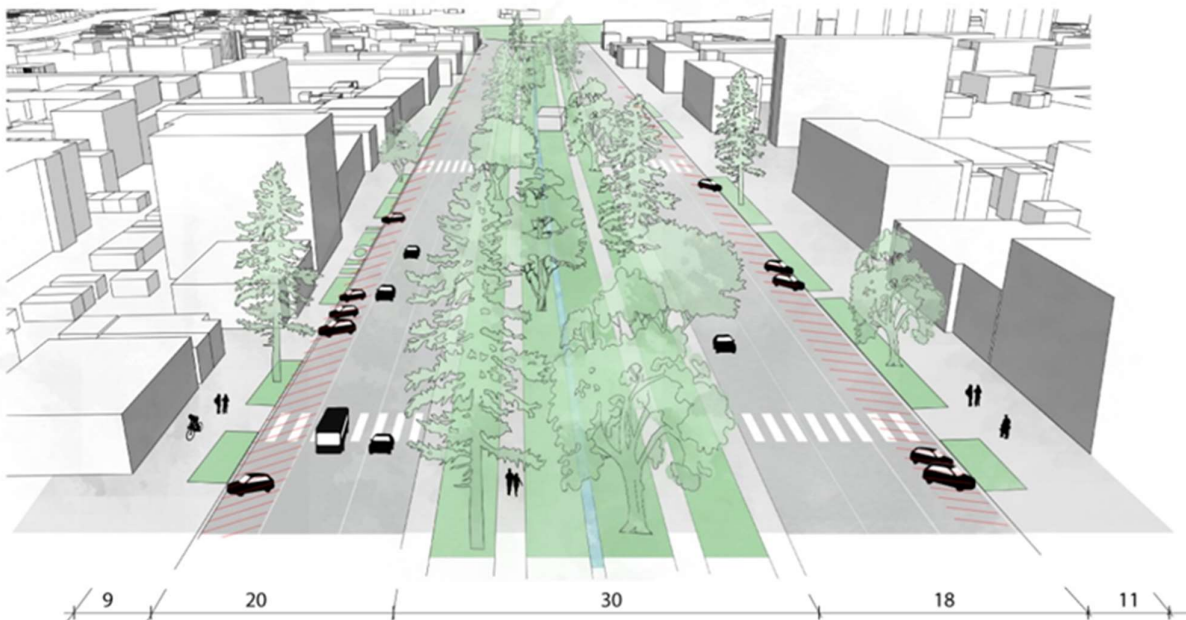
4.9.2. ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება

ცენტრალური ქუჩის ავტომობილებისაგან გათავისუფლების მიზნით და უფრო მეტად ადამიანზე მორგებული საფეხმავლო გზების შესაქმნელად, შესაძლებელია ბულვარის მიმდებარე ქუჩების დავიწროება, ისე რომ თითოეული მიმართულებით დარჩეს ორი საავტომობილო, ერთი ავტობუსის და ერთი საველოსიპედო ზოლი. ჯამში, თითოეულ მხარეს 18-20 მ-იანი სავალი ნაწილი შემცირდება 13,5 მ-მდე. გზის შევიწროვების ხარჯზე შესაძლებელია ტროტუარის გაფართოება, რაც კომერციული ფართობების და ღია საზაფხულო კაფეების მოწყობის საშუალებას შექმნის, შენარჩუნდება გამწვანების ზოლი და გაფართოვდება საფეხმავლო ნაწილი. ტროტუარის ზომები 9-11 მ-დან 15-17 მ-მდე შესალებელია გაიზარდოს.

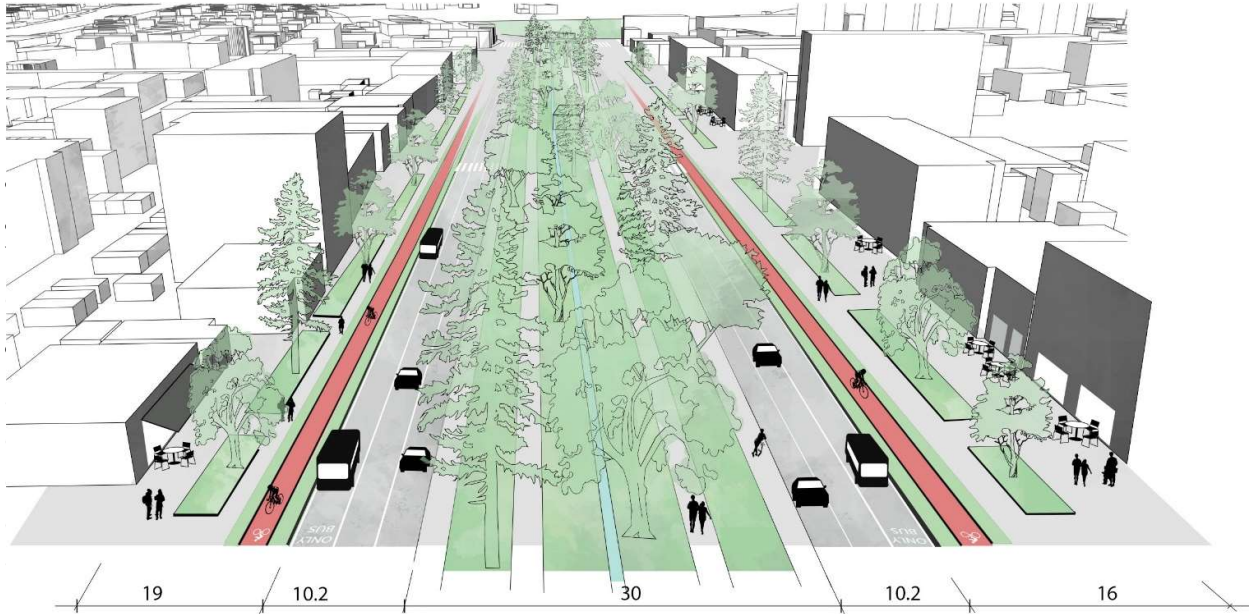
განხორციელების შემთხვევაში არსებობს საფრთხე, რომ ტროტუარი მთლიანად გამოიყენონ კომერციული მიზნებისთვის და დაკარგოს საზოგადოებრივი სივრცის ფუნქცია. პრობლემის თავიდან აცილების მიზნით განაშენიანების გეგმაში აისახება გარკვეული რეგულაცია, რაც მოაწესრიგებს აღნიშნულ გამოწვევას.

ილუსტრაცია 4.9.2.1

არსებული მდგომარეობა



ილუსტრაცია 4.9.2.2

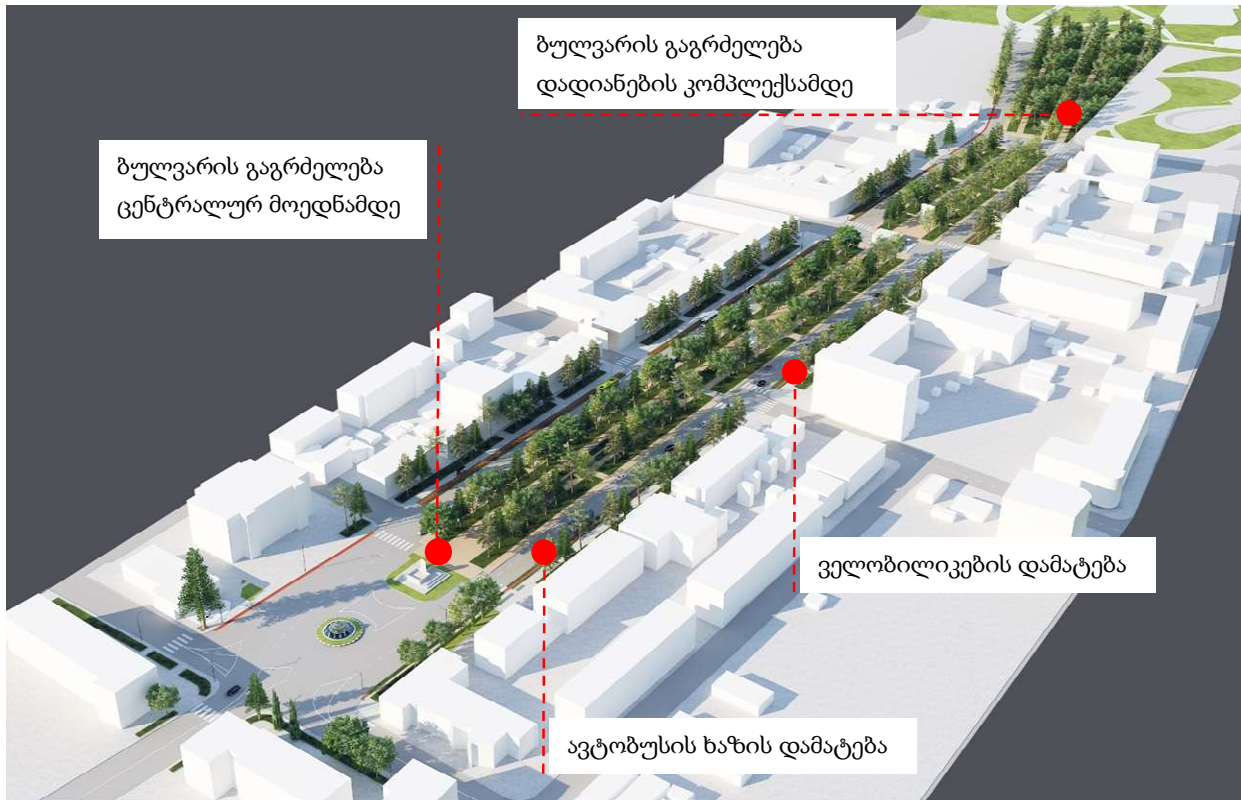


ქუჩისპირა პარკინგის აკრძალვა შეეხება ტაქსებსაც, რაც შესაძლოა პრობლემური იყოს. ამიტომ, პროექტების პროცესში მიზანშეწონილია გამოიყოს ადგილები მხოლოდ ტაქსების პარკირებისთვის, რაც გათვალისწინებული იქნება შემდგომ ეტაპზე.

ილუსტრაცია 4.9.2.3



ილუსტრაცია 4.9.2.4



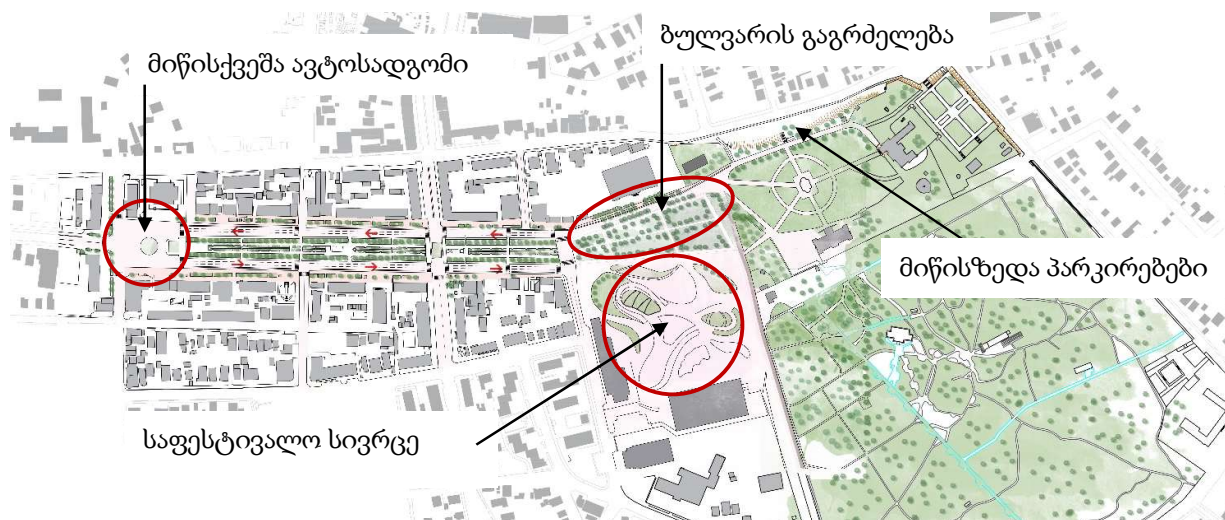
ილუსტრაცია 4.9.2.5



ილუსტრაცია 4.9.2.6



ილუსტრაცია 4.9.2.7



4.9.3. ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება

ბაზრის ტერიტორია დღესდღეობით ზუგდიდში ყველაზე პრობლემურ ადგილს წარმოადგენს. მუდმივად ქაოსურია, მოვაჭრეები იკავებენ ტროტუარებს და აფერხებებენ გადაადგილებას, აგრეთვე მდინარესთან სიახლოვის გამო, მისი ერთ-ერთი დამაბინძურებელი ფაქტორიცაა.

კონცეფციის ეტაპზე განისაზღვრა ბაზრის და მიმდებარე ტერიტორიის არეალი, შეფასდა არსებული სიტუაცია და გამოვლინდა შემდეგი პრობლემები და გამოწვევები:

- ქაოტური განაშენიანება;
- ქუჩისპირა გარე ვაჭრობადა ანტისანიტარია;
- არაორგანიზებული ავტოსადგომები;
- დაბინძურებული გარემო;
- დაბინძურებული მდინარის კალაპოტი;
- საფეხმავლო და საავტომობილო კავშირის გაუმართაობა.

ილუსტრაცია 4.9.3.1



ბაზრის ტერიტორიის მოწესრიგების და განვითარების სამოქმედო გეგმა:

მოცემული პრობლემებიდან და გამოწვევებიდან გამომდინარე განვითარების გეგმა პირველ რიგში ითვალისწინებს მდინარის პირას არსებული ტერიტორიის გამოთავისუფლებას და სარეკრეაციო-დასასვენებელი პარკის მოწყობას, რომელიც შემდგომში ახალი საფეხმავლო კავშირით დაუკავშირდება რკინიზღვის ცენტრალურ სადგურს.

აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ქ. ზუგდიდის განვითარება ტურიზმის კუთხით ძირითადად ეფუძნება გასტრონომიულ ტურიზმს. ამ კუთხით მდინარის მარჯვენა სანაპიროზე არსებული მატარებლის ცენტრალური სადგურის კავშირი აგრარულ ბაზართან (შენობა სარეკომენდაციო ძეგლის ნუსხაშია (იხ. თავი N8. კულტ. მემკვიდრეობა) ერთ ერთი მნიშვნელოვანი გამოწვევაა. ფოთის ქუჩის გავლით და საფეხმავლო კავშირის გაჩენით შესაძლებელია ბაზრის ტერიტორიაზე მარტივად მოხვედრა და შემდგომ ბულვარის გავლით დადიანების კომპლექსამდე ტურისტული მარშრუტის შექმნა.

წარმოდგენილ სამოქმედო გეგმაში, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ქაოსურად განვითარებული განაშენიანების მოწესრიგების ამოცანა გადაწყვეტილია შემდეგნაირად: ცენტრალური აგრარული ბაზრის უკან მდებარე ტერიტორიაზე სავაჭრო მოლის განთავსებით, შესაძლებელი იქნება ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების მესაკუთრეების პირობების დაკმაყოფილება ახალი, მოწესრიგებული ფართობების შეთავაზებით.

პარკინგების რაოდენობა, დღეის მდგომარეობით, მონიშნულ არეალში დაახლოებით შეადგენს 650 სადგომს და იკავებენ მდინარის პირას არსებულ და ქუჩისპირა სივცეებს. შემოთავაზებულ კომერციულ შენობაში არსებული მიწისქვეშა ავტოსადგომით შესაძლებელია ისარგებლოს 380-400 ავტომობილმა. დანარჩენი 250 ავტომობილი მონიშნულ არეალში განთავსდეს ქუჩის პირას განსაზღვრულ, მოწესრიგებულ დია ავტოსადგომზე.

ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესების მიზნით, ასევე მნიშვნელოვანია ქუჩათა ქსელის მოწესრიგება. ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ს. კედიას სახელობის ორი ჩიხი პრობლემას ქმნის გამტარუნარიანობის თვალსაზრისით. წარმოდგენილ გეგმაში გათვალისწინებულია აღნიშნული ჩიხების დაერთების ორი ვარიანტი მ. ჯავახიშვილის სახელობის ქუჩასთან.

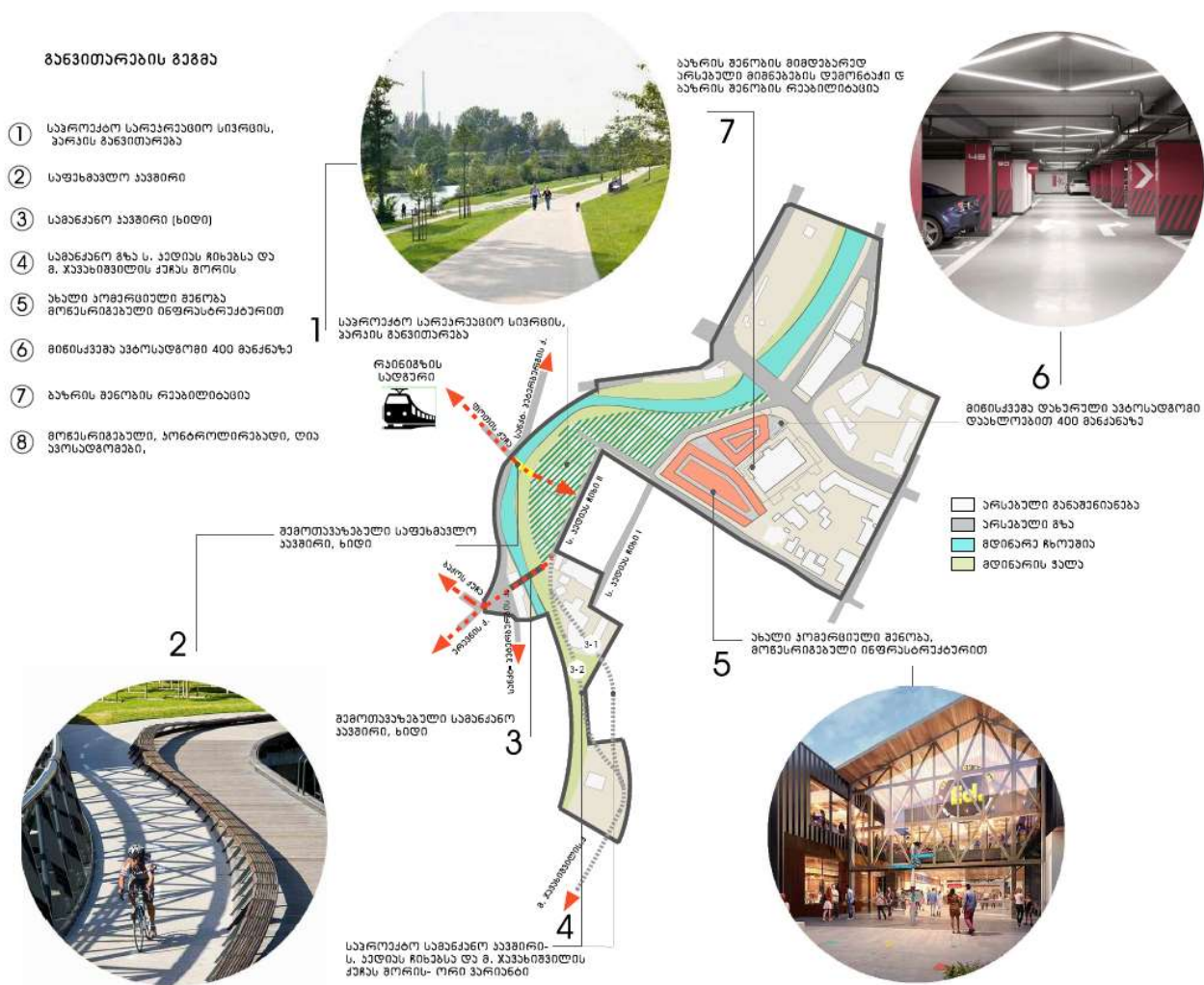
ვარიანტი N1-ის გასახორციელებლად საჭიროა გათვალისწინებული იქნას მესაკუთრეთა ინტერესები, ხოლო ვარიანტი N2 შედარებით მარტივად მოგვარებადია, რადგან არ კვეთს კერძო საკუთრებას, თუმცა გადის მდინარესთან ახლოს და მდინარის პირას ერთიან მწვანე დერეფნის განვითარებას შეუშლის ხელს.

სამოქმედო გეგმა

- ტერიტორიის დეტალური კვლევა და საკუთრების ანალიზი და არსებული ფართობების კალკულაცია;
- სავაჭრო ცენტრის პროექტის შემუშავება, ხეირიანობის შეფასება და ანალიზი;
- დაინტერესებული მესაკუთრეების ინფორმირება და მათთან მოლაპარაკება;
- არსებული სავაჭრო შენობების დემონტაჟი, რიგითობის განსაზღვრით და მესაკუთრეებისთვის დროებითი ფართობების შეთავაზებით;
- ტერიტორიის გასუფთავება;

- ძველი აგრარული ბაზრის შენობის რეაბილიტაცია;
- ახალი სავაჭრო მოლის მშენებლობა;
- საფეხმავლო ხიდის და პარკის მშენებლობა საკუთრების და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით;
- პარკინგების მოწესრიგება და მართვის სისტემის შემუშავება;
- ახალიკავშირების პროექტირება-მშენებლობა საკუთრების და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით.

ილუსტრაცია 4.9.3.2



ადგილის განტვირთვის მიზნით შესაძლებელია ქალაქის სხვადასხვა ტერიტორიაზე შეიქმნას სავაჭრო სივრცეები, რომლებიც გარკვეულწილად გამოიწვევენ დეცენტრალიზაციას.

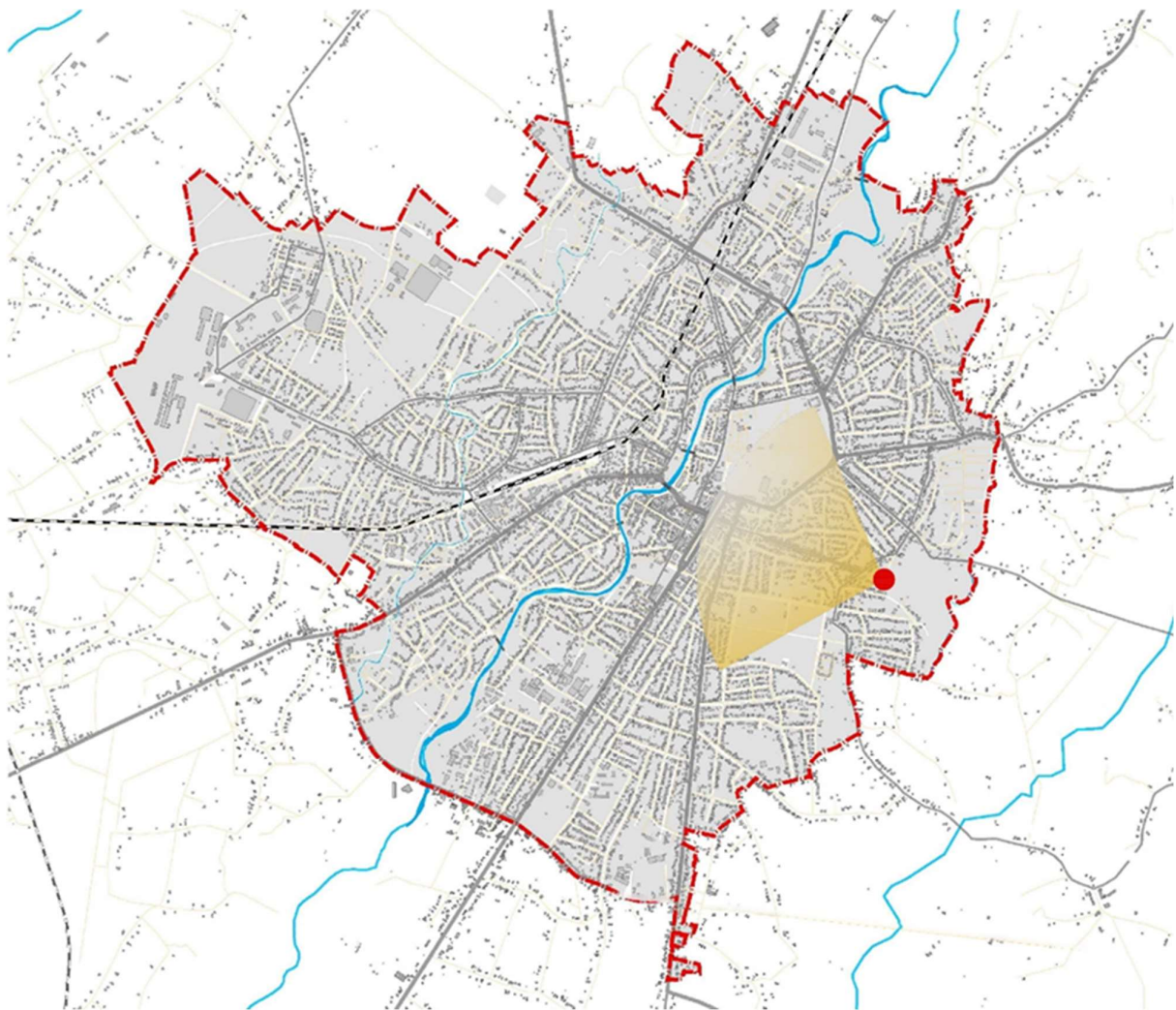
ასევე შესაძლებელია ანაკლიიდან ზუგდიდისკენ მიმავალ გზასთან განვითარდეს დიდი სავაჭრო მოლი.

4.9.4. ფუნქციონირების განვითარების ხედვა

60-იან წლებში, ქალაქ ზუგდიდის აღმოსავლეთ ნაწილში, რუსთაველის ქუჩის გასწვრივ არსებობდა „ფუნქციონირი“, სადაც ფუნქციონირებდა რესტორანი „ზუგდიდი“, რომელიც დიდი პოპულარობით სარგებლობდა და ადგილობრივებისთვის ერთ-ერთი საყვარელი ადგილი იყო.

დღესდღეობით, ფუნქციონირის ტერიტორიას ერთგვარი პლატფორმის სახე აქვს, საიდანაც პანორამული ხედები იშლება ქალაქზე. ფუნქციონირის განვითარების იდეა გულისხმობს ისტორიის „გადვიებას“. სივრცე კვლავ უნდა დაუბრუნდეს ადამიანებს, განვითარდეს როგორც საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილი, მოეწყოს კაფე ვერანდით, მოწესრიგდეს ინფრასტრუქტურა და გაკეთდეს გადმოსახედი კონსტრუქციები. ამით ტერიტორიას კვლავ დაუბრუნდება სიცოცხლე და აქტიური მიზიდვის წერტილი გახდება, როგორც ადგილობრივი მოსახლეობისთვის, ასევე ქალაქის სტუმრებისთვის.

ილუსტრაცია 4.9.4



4.10 განვითარების ეტაპები და რიგითობა

ეტაპი	განხორციელება
ეტაპი - 1	შემოვლითი გზების განვითარების შესაძლებლობების შეფასება და პროექტირება.
	ქალაქის უბნებად დაყოფა და უბნების მმართველობის სისტემის შემუშავება.
	წარმოდგენილი ისტორიული დაცვის ზონისათვის და პოტენციური ძეგლებისთვის სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრა.
	ტურისტული მარშრუტების პროექტირება
	ბულვარის და მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების პროექტის შემუშავება.
	ბაზრობის ტერიტორიის მოსაწესრიგებლად, კონცეფციით შემოთავაზებული ვერსიის განვითარების შესაძლებლობის შეფასება და პროექტირება.
	შემოთავაზებული საფეხმავლო და სამანქანო ხიდეების პრიორიტეტულად განხორციელების შეფასება და პროექტირება.
	არტერიული და შემკრები ქუჩების, მათ შორის საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების დაგეგმარება - პროექტირება.
	საწარმო ტერიტორიების განვითარების შესაძლებლობების შეფასება დაგეგმარება/პროექტირება.
	სანიაღვრე ქსელის მოწესრიგების პროექტირება.
	საჰაერო ელექტრო სადენების მიწის ქვეშ განთავსების პროექტირება.
	მიწისზედა ბუნებრივი აირის მილსადენების მიწის ქვეშ განთავსების პროექტირება.
სკეიტ პარკის მიმდებარე ტერიტორიის პროექტირება	
ეტაპი - 2	შემოვლითი გზების მშენებლობა.
	ქალაქის უბნებისათვის სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარების შეფასება და პროექტირება
	ძეგლების მდგომარეობის შეფასება და საჭიროების შემთხვევაში მათი აღდგენა.
	ტურისტული მარშრუტების მოწყობა.
	ბულვარის და მიმდებარე ტერიტორიის რეკონსტრუქცია- მშენებლობა
	ბაზრობის ტერიტორიის მოწესრიგება და სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა.
	პრიორიტეტული საფეხმავლო და სამანქანო ხიდეების მშენებლობა
	მდინარის კალაპოტის მოწესრიგება
	არტერიული და შემკრები ქუჩების, მათ შორის საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების მშენებლობა/ მოწყობა.
	საწარმო ტერიტორიების განვითარების განვითარება.
	სანიაღვრე ქსელის მოწყობა
	საჰაერო ელექტრო სადენების მიწის ქვეშ მოწყობა

	მიწისზედა ბუნებრივი აირის მილსადენების მიწის ქვეშ მოწყობა
	დადიანების სასახლის მიმდებარე ტერიტორიის პროექტირება საფესტივალო სივრცეების განვითარება და რეგულიაციების შექმნა.
	სკეიტ პარკის მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება.
	მოთხოვნის შემთხვევაში ახალი საცხოვრებელი უბნების განვითარების შეფასება და დაგეგმარება.

დანართი 1 ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1 ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

3. ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ქ. ზუგდიდის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
4. ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის რეგლამენტი შეესაბამება ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. ტერმინები და მათი განმარტებები

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების გამოყენებული ტერმინების და მათი განმარტებები გამოიყენება ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის რეგლამენტის მიზნებისათვის, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში დამატებით მოცემული ტერმინებისა და მათი განმარტებებისა.
2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
- ა) **ეზო. ღია**– დაუკავებელი სივრცე მიწის ნაკვეთზე, გარდა შიგა ეზოსა, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობები;
 - ბ) **ეზო, წინა-ეზო**, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ საზღვარსა და მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობას შორის მინიმალური დასაცილებელი მანძილით;

გ) ეზო, უკანა-ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის უკანა სამეზობლო საზღვარსა და მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობას შორის მინიმალური დასაცვილებელი მანძილით;

დ) ეზო, გვერდითი-ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიღრმეზე, რომლის სიგანე განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის გვერდითა სამეზობლო საზღვარსა და მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობას შორის მინიმალური დასაცვილებელი მანძილით;

ე) ეზო, შიგა- სივრცე ღია ცის ქვეშ, რომელიც მდებარეობს მიწის დონეზე ან მის მაღლა მიწის ნაკვეთზე და სამი ან მეტი მხრიდან შემოსაზღვრულია შენობის კედლებით;

ვ) საცხოვრებელ-სამუშაო ერთეული – ერთი ოჯახის საცხოვრებელი შენობა, რომლის პირველ ან მიწისპირა სართულზე დასაშვებია არასაცხოვრებელი ფართობის არსებობა, რომელიც არ უნდა იკავებდეს მთელი შენობის ნახევარზე მეტს;

ზ) საოჯახო სასტუმრო – ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ერთი ოჯახის საცხოვრებელ ერთეულს დადამატებით ორ ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

თ) სასტუმრო – ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ექვს ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

ი) შეწვევის მანძილი – მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის,

თავი II

სამშენებლო ტერიტორია

მუხლი 3. ფუნქციური ზონები და სამშენებლო ტერიტორიები

4. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით სამშენებლო ტერიტორიებად დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ზონები და ქვეზონები:

ა) **საცხოვრებელი ზონა (სზ):**

- ა.ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- ა.ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)
- ა.გ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).

ბ) **შერეული ზონა (შზ):**

- ბ.ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1);
- ბ.ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2);
- ბ.გ) საქმიანი ზონა (შზ-3);
- ბ.დ) კომერციული ზონა (შზ-5).

გ) **ინდუსტრიული ზონა (იზ):**

- გ.ა) საწარმოო ზონა (იზ-1).

დ) **სპეციალური ზონა (სპზ):**

- დ.ა) კლასტერების ზონა (სპზ-1).

მუხლი 4. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) და საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

- ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) სასტუმრო;
 - ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
 - გ) ოფისი;
 - დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 1-ში

ცხრილი 1

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) და საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)

მიწისნაკვეთისფართობი(მ ²)	400
მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)	20
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	12მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	25 მ
შეწვევის მანძილებისადმი მოთხოვნები	
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-შიმინიმალური წინა ეზო (მ)	7მ
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მინიმალური წინა ეზო (მ)	0
მინიმალური გვერდითა ეზო (მ)	1,5მ
მინიმალური უკანა ეზო (მ)	5მ
მაქსიმალური სართულიანობა	
მაქსიმალური სართულიანობა	2 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირდან	
კედლის თავამდე	8 მ
კეხის თავამდე	10 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-შიმიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,4
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების	0,5

მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0,8
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1,2
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,4
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,3

მუხლი 5. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

1. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
 - ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - კ) სასტუმრო;
 - ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
 - მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ნ) ოფისი;
 - ო) ცალკემდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
 - ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 2-ში

ცხრილი 2

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ ²)	600
მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)	50
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	20 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	4 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	15 მ
კეხის თავამდე	17 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1,5
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,3

მუხლი 6. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

1. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- დ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

- ზ) სასტუმრო;
 - თ) პროფესიული სასწავლებელი;
 - ი) ოფისი;
 - კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
 - ნ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე და საშვები იყოს:
- ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი;
 - გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 3-ში

ცხრილი 3
მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

მიწისნაკვეთისფართობი(მ ²)	1000
მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)	150
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	7 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირდან	
კედლის თავამდე	23 მ
კეხის თავამდე	25 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	1,8
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,3

მუხლი 7. სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

1. სასოფლო-სამოსახლო ზონა, რომელიც ძირითადად ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციების განხორციელებას. სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებით ზემოქმედებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტი;
- გ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- დ) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა;
- ე) სავაჭრო და კვების ობიექტი;
- ვ) სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტი;
- ზ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- თ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ი) ადმინისტრაციული ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) სასტუმრო;
- ბ) ოფისი;
- გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 4-ში

ცხრილი 4
სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ ²)	600
მაქსიმალური სიმაღლე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)	20
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	20 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
შეწვევის მანძილებისადმი მოთხოვნები	
მინიმალური წინა ეზო (მ)	7 მ
მინიმალური გვერდითა ეზო (მ)	5 მ
მინიმალური უკანა ეზო (მ)	5 მ

მაქსიმალური სართულიანობა	2 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	8 მ
კეხის თავამდე	10 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0,8
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,3

მუხლი 8. ცენტრის ზონა (შზ-2)

1. ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) მრავალფუნქციური შენობა;
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
 - დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო და წესებულება;
 - კ) გასართობი და წესებულება, რომლის დანიშნულება მისი და საშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
 - ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 5-ში

ცხრილი 5 ცენტრის ზონა (შზ-2)

მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ ²)	600
---	-----

მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	20 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	25 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	5 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	17 მ
კეხის თავამდე	19 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	2,5
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,2

მუხლი 9. საქმიანი ზონა (შზ-3)

1. საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
 - დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
 - კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
 - ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 6–ში

ცხრილი 6
საქმიანი ზონა (შზ-3)

მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ ²)	1000
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	5 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირდან	
კედლის თავამდე	17 მ
კეხის თავამდე	19 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	2,5
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,2

მუხლი 10. კომერციული ზონა (შზ-5)

1. კომერციული ზონა წარმოადგენს ინდუსტრიული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების და საოფისე ობიექტი;

- დ) მომსახურების ობიექტი;
 - ე) სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის, მოლი და აგრარული ბაზარი);
 - ვ) ოფისი;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) გასართობი და წესებულებები, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - კ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
 - ლ) პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
 - მ) ტექნოლოგიური პარკი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;
 - ბ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 7–ში

ცხრილი 7
კომერციული ზონა (შზ-5)

მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ ²)	2000
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	40 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	3 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირდან	
კედლის თავამდე	12 მ
კეხის თავამდე	15 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,7
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,2

მუხლი 11. საწარმოო ზონა (იზ-1)

1. სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) საწარმოო ობიექტი;
 - ბ) ღია და დახურული საწყობი;
 - გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 8-ში

ცხრილი 8 საწარმოო ზონა (იზ-1)

მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ ²)	1000
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,2

მუხლი 12. სპეციალური ზონა –კლასტერების ზონა (სპზ-1)

1. სპეციალური ზონა არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც არსებითად განსხვავდება ამ წესის მე-6-მე-16 მუხლებით განსაზღვრული ქვეზონებისაგან და ახდენს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერების სახით (სპზ-1).
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის მიზნებისთვის შეიძლება არსებობდეს:
 - ა) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება, პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
 - ბ) კვლევითი ცენტრი;
 - გ) ლაბორატორია;
 - დ) სტუდენტთა საცხოვრებელი სახლი;
 - ე) ტექნოლოგიური პარკი;

- ვ) კულტურის, სოციალური და ჯანდაცვის ობიექტი;
 - ზ) კვების და სავაჭრო ობიექტი;
 - თ) სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა;
 - ი) საწვრთნელი პოლიგონი.
3. სპეციალური ზონის განსაზღვრისას შესაბამის ქალაქთმშენებლობით გეგმაში შესაძლებელია მიეთითოს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ერთი ან რამდენიმე ფუნქცია.
4. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში უნდა განისაზღვროს სპეციალური ქვეზონის კონკრეტული სახეობა და მისი განვითარების მიზანი და წინაპირობები.

მუხლი 13. ავტოსადგომები

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მინიმუმ 1 ავტოსადგომი:
- ა) საცხოვრებელი ფუნქციებისთვის – ყოველ 100 მ²-ზე;
 - ბ) სამაყურებლო დარბაზისათვის – ყოველ 15 ერთეულადგილზე;
 - გ) სასტუმროსა და ადმინისტრაციული ობიექტებისათვის – ყოველ 150 მ²-ზე;
 - დ) სავაჭრო ცენტრებისათვის – ყოველ 60 მ²-ზე;
 - ე) კაფე და რესტორნისათვის – ყოველ 30 მ²-ზე;
 - ვ) სამედიცინო ობიექტებისათვის – ყოველ 50 მ²-ზე;
 - ზ) სასაფლაოებისათვის – ყოველ 500 მ²-ზე, მაგრამ არანაკლებ 30 ადგილისა;
 - თ) პარკები/სკვერები და სხვა მსგავსი საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისათვის – ყოველ 60 მ²-ზე.
2. უპირატესობა ენიჭება მიწის ქვეშა ავტოსადგომებს. შესაძლებლობის შემთხვევაში მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა სავალდებულოა.
3. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით, ქალაქთმშენებლობითი საჭიროების საფუძველზე, შესაძლებელია შენობიდან გამოიყოს ისეთი არასრული სართული ან/და არასრული სართულის ნაწილი, რომელიც განკუთვნილი იქნება მხოლოდ ავტოსადგომებისთვის. ასეთ სართულებს შეიძლება ასევე ემიეკუთვნებოდეს ზედა სართულები.
4. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შეიძლება დადგინდეს, რომ კონკრეტულ ზონაში დაუშვებელია ან შეზღუდულია ავტოსადგომების მოწყობა.
5. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობის მოთხოვნა არ ვრცელდება:
- ა) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ I კლასის ობიექტებზე;
 - ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში.

6. თუ მიწი სნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული ფუნქციის ობიექტები ან მისი ნაწილები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული ფუნქციისათვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.
7. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.
8. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთის საზღვრებში აკრძალულია ავტოსატრანსპორტო საშუალების შენახვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მათი რეკონსტრუქცია ან/და ფუნქციის ცვლილება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ავტოსადგომების მშენებლობა განხორციელდება რელიეფის (მიწისქვეშა ავტოსადგომები) ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გამოყენებით და ამით ხელი არ შეეშლება მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო, გასართობ-დასასვენებელი მიზნებით გამოყენებას.
9. ავტოსადგომების რეგულირებასთან დაკავშირებული გამონაკლისები ან /და დამატებითი პირობები დგინდება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 14. სხვა ობიექტები და სივრცეები

1. სამშენებლო ტერიტორიებზე შესაბამისი ფუნქციით გათვალისწინებული მშენებლობის გარდა, შეიძლება ნებადართულ იქნეს:
 - ა) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ამ ძირითადი დებულებების IV თავით განსაზღვრული ხაზობრივი ნაგებობა და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (სახანძრო-სამაშველო მომსახურების ობიექტები, პოლიცია, სასწრაფო და სხვა მსგავსი ობიექტები);
 - ბ) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად;
 - გ) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული/არსებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა;
 - დ) განახლებადი ენერჯისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;
 - ე) ისეთი საერთო სარგებლობის სივრცეების და ობიექტების არსებობა (სკვერი, ბაღი, პარკი, სათამაშო ადგილები და სხვ.), რომელიც განსაზღვრულია ამ ძირითადი დებულებების IV თავით და ემსახურება ამ ქვეზონის სიცოცხლისუნარიანობასა და ნორმალურ ფუნქციონირებას;
 - ვ) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები.

თავი III

განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები და დამცავი ზონები

მუხლი 15. არასამშენებლო ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმითარასამშენებლო ტერიტორიებს მიეკუთვნება გამწვანებული, ბუნებრივ-ლანდშაფტური და სხვა ტერიტორიები, რომლებზეც ან საერთოდ აკრძალულია მშენებლობა, ან განსაკუთრებული საგამონაკლისო პირობებით დადგენილი წესით მოხდება განვითარება.

მუხლი 16. გამწვანებული ტერიტორია

1. ქ. ზუგდიდში ნაშენ გარემოში არსებული და საპროექტო გამწვანებული ტერიტორიები გენერალური გეგმით დაყოფილია ოთხ ტიპად.

- ა) გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის
- ბ) გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის
- გ) გამწვანებული ტერიტორია სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის
- დ) სასაფლაოები

გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

მუხლი 17. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის

საქალაქო პარკის გამწვანების ფართობი მოიცავს 58,66 ჰა-ს. ვრცელდება ბულვარზე, დადიანების ბაღზე, ფუნიკულიორისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე და გენგეგმით გათვალისწინებულ მდინარისპირა პარკებზე, რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარუნარიანობა. აკრძალულია ყველანაირი მშენებლობა გარდა სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა, ასევე დასაშვებია მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო, საკემპინგე, საბანაო ადგილები, ატრაქციონები და სპეციალური შეთანხმებით საკულტო ნაგებობები, კვების ობიექტები, საგამოფენო პავილიონები, ბელვედერი და დროებითი ნაგებობები.

მუხლი 18. გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის

შიდასაუბნო გამწვანების ფართობი მოიცავს 7,93 ჰა-ს და ძირითადად გავრცელებულია საცხოვრებელი უბნების ცენტრებთან, რომელიც ემსახურება სამეზობლო თემის თავშეყრის ადგილებს, სადაც შესაძლებელია განვითარდეს სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა, მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო მოედნები, პავილიონები.

მუხლი 19. გამწვანებული ტერიტორია მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით გამოვლენილია ტერიტორიები რომლებიც შესაძლებელია განვითარდეს მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის- ფართობი შეადგენს 3.73 ჰა-ს.

მუხლი 20. სასაფლაოები

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე არსებული მდგომარეობის გამოვლენილია ხუთი სასაფლაო, სადაც გავრცელდება კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. სასაფლაოების ფართობი შეადგენს 29,64 ჰა-ს.

მუხლი 21. ლანდშაფტური ტერიტორია

1. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

- ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
- ბ) რელიგიური/საკულტომშენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით;
- გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

2. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის შესაბამისად ლანდშაფტურ ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 64,71 ჰა-ს.

მუხლი 22. დამცავი ზონები

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი დამცავი ზონები:

- ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;
- ბ) წყლის დაცვის ზოლი;
- გ) დატბორვის არეალი.

2. დამცავ ზონებში მშენებლობის დასაშვებობის საკითხის გადაწყვეტისას დაცული უნდა იქნეს შესაბამისი კანონმდებლობის/შესაბამისი გეგმების მოთხოვნები.

თავი IV

სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

მუხლი 23. სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

2. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:

- ა) საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიები;
- ბ) საზოგადოებრივი სარგებლობის ობიექტები;
- გ) სპორტული და სათამაშო მოედნები.

მუხლი 24. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

2. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:

- ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია;
- ბ) მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელი;

მუხლი 25. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

2. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:

- ა) ზელოვანი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია:
 - ა.ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია;
 - ა.ბ) სარკინიგზო ტერიტორია;
 - ა.გ) საავტომობილო გზების ტერიტორია;
- ბ) ლოკალური ტრანსპორტის და ქუჩების ტერიტორია:
 - ბ.ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;
 - ბ.ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია;
 - ბ.გ) ქუჩების ტერიტორია, მათი იერაქის მიხედვით (არტერიული, შემკრები და ადგილობრივი).

თავი V

განაშენიანების პარამეტრები

მუხლი 25.განაშენიანების პარამეტრები

განაშენიანების პარამეტრები განისაზღვრება „ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით“ და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად.

თავი VI

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების წესი

მუხლი 25. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსება

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები განისაზღვრება „ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით“ და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად.