



მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს ურბანული გამონახვა

ურბანული
კვლევების
ცენტრი



მტკვრის მერჯვენა სანაპიროს ურბანული გემოვნა

2023



ანგარიში: „ცირკიდან საქანელამდე: მტკვრის სანაპიროს ურბანული გამონწვევები“ მომზადებულია „ურბანული კვლევების ცენტრის (URC)“ მიერ „ლია საზოგადოების ფონდის“ მხარდაჭერით.

ავტორების მიერ ტექსტში გამოთქმული მოსაზრებები შესაძლოა, არ გამოხატავდეს ფონდის პოზიციას, შესაბამისად, ფონდი არ არის პასუხისმგებელი მასალის შინაარსზე.

ავტორები:

თამარ ამაშუკელი
ნანო ბაზანაშვილი
ელენე ხუნდაძე
ანა ხუროძე

ფოტომონტაჟები და ილუსტრაციები:

პავლე მაისურაძე
გიორგი მუზაშვილი
მიხეილ ჭინჭარაული

აკრძალულია პუბლიკაციაში არსებული მასალის გადაბეჭდვა, გამრავლება ან გავრცელება კომერციული მიზნით, „ურბანული კვლევების ცენტრის (URC)“ წერილობითი ნებართვის გარეშე.

© ურბანული კვლევების ცენტრი (URC), 2023
ელ-ფოსტა: urbanrecenter@gmail.com
<https://www.facebook.com/urbanrecenter>

სარჩევი

შესავალი	9
მეთოდოლოგია	11
ძირითადი მიგნებები	19
1 კულტურული მემკვიდრეობა	27
1. საკვლევ ტერიტორიის მოკლე ისტორიული ექსკურსი	28
2. საკვლევ არეალის სამშენებლო ტენდენციების შეფასება	33
3. საკანონმდებლო ჩარჩო და მასთან თავსებადობის გამონვევები	47
შეჯამება	54
2 მინათსარგებლობა	57
1. ინტეგრირებული დაგეგმვის გამონვევები და დაგეგმვის ინსტრუმენტების უგულებელყოფა	58
2. საკვლევ არეალის მინათსარგებლობის სტრუქტურის რეტროსპექტიული ანალიზი	59
3. საკვლევ არეალის მინათსარგებლობის სტრუქტურის უსისტემო ტრანსფორმაცია	63
4. გადაწყვეტილების მიღების ხარვეზული პროცესი	71
შეჯამება	73
3 ტრანსპორტი	76
შესავალი	77
1. მინათსარგებლობისა და ტრანსპორტის დაგეგმვის ურთიერთკავშირი	77
2. სატრანსპორტო მისაწვდომობის განმსაზღვრელი ფაქტორები	80
3. ქუჩათა ქსელის იერარქია	83
4. საკვლევ ტერიტორია	85
5. განაშენიანებისა და ტრანსპორტის ხარვეზული და წინააღმდეგობრივი პოლიტიკა და პრაქტიკა	90
შეჯამება	100
დანართები	102
დანართი 1 ობიექტების ბარათები	103
ობიექტის ბარათი # 01: მრავალფუნქციური კომპლექსი („აკადემქალაქის“ ტერიტორიაზე)	103
ობიექტის ბარათი #02: მრავალფუნქციური კომპლექსი (ცირკის მიმდებარედ) ...	115

ობიექტის ბარათი # 03: მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარედ).....	124
ობიექტის ბარათი # 04: მრავალფუნქციური კომპლექსი (სანაპიროზე)	132
ობიექტის ბარათი # 05: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ყოფილი ღვინის საამქროს ტერიტორია)	137
ობიექტის ბარათი # 06: მრავალფუნქციური ბიზნეს ცენტრი (სანაპიროზე)	142
ობიექტის ბარათი # 07: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ქიაჩელის ქუჩაზე (დაუმთავრებელი მშენებლობა).....	146
ობიექტის ბარათი # 08: სასტუმრო (ქიაჩელის ქუჩაზე).....	153
ობიექტის ბარათი # 09: მრავალფუნქციური შენობა (ქიაჩელის ქუჩაზე)	159
ობიექტის ბარათი # 10: სასტუმრო (ქიაჩელის ქუჩაზე).....	168
ობიექტის ბარათი # 11: ჯავახიშვილისა და ქიაჩელის ქუჩებს შორის არსებული სარეკრეაციო ზონა.....	172
ობიექტის ბარათი # 12: სასტუმრო "კარუსელი" (სანაპიროზე).....	176
ობიექტის ბარათი # 13: მრავალფუნქციური კომპლექსი („საქანელას“ ტერიტორიაზე)	183
ობიექტის ბარათი # 14: მრავალფუნქციური კომპლექსი "აგროჰაბი" (სანაპიროზე)	191
ობიექტის ბარათი # 15: რესტორანი "ვენდისი" (სანაპიროზე)	201
ობიექტის ბარათი # 16: მრავალფუნქციური კომპლექსი (რესპუბლიკის მოედანზე)	209
დანართი 2 არეალის განშლები და აქსონომერტიული ხედები.....	215
დანართი 3 რუკები.....	217

კარონიგები და შემოკლებები

SUMP - მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმა

გაპ - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

გდ - განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

გენერალური გეგმა, გენგეგმა - დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა

გრგ - განაშენიანების რეგულირების გეგმა

კ-1 - მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი. განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზე დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება

კ-2 - მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი. განსაზღვრავს ცალკეულ ზონაში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვები შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამურ ფართობს

კ-3 - მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი. განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალურ წილს, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა-ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო, საბჭო - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო

მთავრობა - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

სააგენტო - თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

ტმშ - ტრანსპორტზე ზემოქმედების შეფასება

ურბანული კომისია - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისია

შსკ - შინამეურნეობის სატრანსპორტო კვლევა

ხსრილები

ცხრილი 1: შესწავლილი ობიექტები და მათი სტატუსი 15

ღიკრკეეი

ფიგურა 1: 2016 წლის თბილისის მოდალური განაწილება 78

ილუსტრაციები

სურათი 1: საკვლევი არეალი 11

სურათი 2: მდ. მტკვრისა და ვერეს შესართავი, 1930-იანი წლები (საქართველოს ეროვნული არქივი) 28

სურათი 3: ხედი მტკვარზე, 1893 (საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა) 30

სურათი 4: ხედი მტკვარზე, მე-19 საუკუნის ბოლო - მე-20 საუკუნის დასაწყისი (საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა) 31

სურათი 5: ხედი მტკვარზე მე-19 საუკუნის ბოლო - მე-20 საუკუნის დასაწყისი (საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა) 31

სურათი 6: მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს ხედი, 2023 წ. 32

სურათი 7: გმირთა მოედანი (pastvu.com) 33

სურათი 8: აბრეშუმის ფაბრიკის ხედი, 1950-იანი წლები. („Тбилиси, Сталица Грузинской ССР, 1500 лет“, 1958 წ.) 34

სურათი 9: ყოფილი თამბაქოს ქარხანა, 1930-იანი წლები (საქართველოს ეროვნული არქივი) 34

სურათი 10: მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტი, 2023 წ. (maps.tbilisi.gov.ge) 36

სურათი 11: „ლაგუნა ვერესა“ და ცირკის არეალის არსებული ხედი და პოტენციური განაშენიანების ფოტომონტაჟი 37

სურათი 12: მარჯვენა სანაპიროს ხედი, 1950-იანი წლები („Тбилиси, Сталица Грузинской ССР, 1500 лет“, 1958 წ.) 38

სურათი 13: რესტორანი „არაგვი“, 1970-იანი წლები (<https://cronobook.com>) 39

სურათი 14: ცირკის მიმდებარე არეალის განვითარების წინადადება, 2018 წ. (maps.tbilisi.gov.ge)..... 40

სურათი 15: საქანელას ქუჩის არეალის განაშენიანება, 2007 წ. (ფოტო საქანელას ქ. 2-ის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევიდან) 41

სურათი 16: საქანელას ქუჩის არეალი, 2023 წ.	43
სურათი 17: ავტოსადგურისა და წმ. იოანე ღვთისმეტყველის ეკლესიის ხედი (https://rb.gy/clqjae).....	44
სურათი 18: პოტენციური განაშენიანების ფოტომონტაჟი საქანელასა და მ. ჯავახიშვილის ქუჩების არეალში	46
სურათი 19: რესპუბლიკის მოედნის არსებული ხედი და პოტენციური განაშენიანების ფოტომონტაჟი.....	47
სურათი 20: საკვლევ არეალის პოტენციური განაშენიანების ფოტომონტაჟი. ხედი მტკვრის მარცხენა სანაპიროდან.	56
სურათი 21: უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკა, 2005 წ.	60
სურათი 22: ფრაგმენტი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმიდან, 2009 წ.....	62
სურათი 23: ფუნქციური ზონის ცვლილებები ქიაჩელის ქუჩის არეალში.....	65
სურათი 24: ფუნქციური ზონის ცვლილებები საქანელას ქუჩის არეალში	66
სურათი 25: უჩათა ქსელის იერარქია.....	83
სურათი 26: მობილობის პრიორიტეტის პირამიდა (www.c40knowledgehub.org)	84

შესავალი

ისევე როგორც თითოეული ადამიანს, ყველა ქალაქს საკუთარი ისტორია აქვს. ამ ისტორიას ქალაქი თავისი ქუჩებითა და მოედნებით, არქიტექტურით, ტოპონიმიკითა და ურბანული ლეგენდებით მოგვითხრობს. ქალაქი სულ მცირე დეტალებშიც კი ინახავს ამბებს აქაურებზე, მათ წესებსა და ჩვეულებებზე, სივრცისა და სამყაროს აღქმაზე, ქალაქთან, ლანდშაფტთან და თანაქალაქელთან ურთიერთობაზე. ქალაქი ცოცხალი ორგანიზმია, ის დროსთან ერთად იცვლება, მაგრამ არის უცვლელიც, კონსტანტური ღირებულება, რომელიც უწყვეტია და სხვადასხვა ეპოქას ერთიან ჯაჭვად კრავს. ამ მთავარი ფასეულობის აღმოჩენა და შენარჩუნება ისტორიის ხაზის გაგრძელების გარანტიაა.

ვერავინ იქნება ცვლილების წინააღმდეგი, თუმცა ილიას ფრაზას თუ მოვიშველიებ *„ანმეოს, რომელსაც წარსული არ აქვს, არც მომავალი აქვს. მხოლოდ წარსულის ცოდნით დაუცავს ყოველს ერს თავისი ეროვნება, თავისი არსებობა, თავისი ვინაობა“*. წარსულის ცოდნა, გაფრთხილება და მისი განადგურების გარეშე განვითარება არის გზა, რომელიც აირჩია ცივილიზებულმა სამყარომ, აღიარა რა კულტურული მემკვიდრეობა, მათ შორის ისტორიული ქალაქები, კაცობრიობის საერთო საგანძურად და შექმნა მთელი სისტემა მის დასაცავად.

წლებია თბილისის ისტორიული ნაწილი სამშენებლო წნეხს განიცდის. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და გაუმართავი ურბანული პოლიტიკის პირობებში, ისტორიული უბნების, სახასიათო ხედების, ლანდშაფტებისა თუ სარეკრეაციო სივრცეების მთლიანობის შენარჩუნება სულ უფრო დიდ გამოწვევას წარმოადგენს. დაგეგმვის, გადაწყვეტილების მიღებისა და ამ პროცესში მოქალაქეთა თანამონაწილეობის ხარვეზული პრაქტიკა არ იძლევა საქალაქო არეალების ტრანსფორმაციის მასშტაბის სრული სურათის წარმოდგენის შესაძლებლობას. რთული და ბუნდოვანი სანებართვო გადაწყვეტილების ჯაჭვი მოკლებულია ერთიან გააზრებას, რაც კუმულატიური რისკებისა და ზიანის სრულყოფილად შეფასებას, ფაქტობრივად, შეუძლებელს ხდის.

წინამდებარე კვლევაში შევეცადეთ გვეპასუხა ამ გამოწვევისთვის და კომპლექსურად გაგვეანალიზებინა მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს განაშენიანების ტენდენციები, კრიტიკულად შეგვეფასებინა მათი ზეგავლენა ურბანული მემკვიდრეობის, მინათსარგებლობისა და სატრანსპორტო პოლიტიკის დარგობრივი პერსპექტივებიდან.

ანალიზისთვის შერჩეული არეალი, მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს იმ მონაკვეთს მოიცავს, რომელიც თამარ მეფის ხიდიდან რესპუბლიკის მოედნისა და ყოფილი საქანელას ქუჩის არეალშია მოქცეული. ის თბილისის ცენტრში, ისტორიული ნაწილის დამცავ ზონებშია მოქცეული და რთული და სახასიათო ტოპოგრაფიით გამოირჩევა. წლების განმავლობაში ტერიტორიამ არაერთი ცვლილება განიცადა, თუმცა ბოლო დრომდე ინარჩუნებს ძირითად მახასიათებლებს. დღეს ამ არეალში სამშენებლო პროცესები აგრესიულად, სტიქიურად და დაუგეგმავად მიმდინარეობს, რაც საფრთხის შემცველია არა მხოლოდ ამ არეალის, არამედ მთლიანად დედაქალაქისთვის.

ეს ანგარიში მცდელობაა თვალსაჩინოდ წარმოაჩინოს ტერიტორიის სტიქიური ტრანსფორმაციის ძირითადი ტენდენციები, მისი ლოგიკა და მოსალოდნელი რისკები. ვიმედოვნებთ, ის ხელს შეუწყობს თბილისის ურბანული და კულტურული მემკვიდრეობის პოლიტიკაში არსებული ხარვეზების წარმოჩენასა და აქტუალიზებას, ცნობიერების ამაღლებას აღნიშნულ საკითხებზე და საზოგადოების ინფორმირებას არეალში მიმდინარე სამშენებლო პროცესების თაობაზე.

კვლევა განკუთვნილია მუნიციპალური ორგანოების, კულტურული მემკვიდრეობისა და ურბანული განვითარების სფეროში მომუშავე არასამთავრობო ორგანიზაციებისა და პროფესიონალების, აქტივისტური ჯგუფების, საკითხზე მომუშავე ჟურნალისტებისა და თემით დაინტერესებული ფართო საზოგადოებისთვის.

ანგარიში ორი ძირითადი ნაწილისაგან შედგება. პირველ ნაწილში თავმოყრილია დარგობრივი მიმართულებებით მომზადებული შეფასებები, ხოლო დანართის სახით მოცემულია შესწავლილი ობიექტების თაობაზე დეტალური ინფორმაცია. თითოეული ობიექტის შემთხვევაში მოცემულია სანებართვო პროცედურების ქრონოლოგიური მიმოხილვა და ცხრილები, რომლებშიც განხილულია ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის(ების), მიწათსარგებლობის სტრუქტურის ცვლილებისა და საკადასტრო მიწის ნაკვეთების დაყოფა-გაერთიანების, სპეციალური ზონალური შეთანხმების, ფაქტობრივი, ზონით გათვალისწინებული და დაგეგმილი სამშენებლო პარამეტრების შესახებ.

ილუსტრაციები და კარტოგრაფიული მასალები ანგარიშს დანართის სახით ერთვის.



სურათი 1: საკვლევი არეალი

მეთოდოლოგია

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ძირითადი საკვლევი არეალი თამარ მეფის ხიდიდან რესპუბლიკის მოედნისა და ყოფილი საქანელას ქუჩის მიმდებარედ მოქცეულ ტერიტორიას მოიცავს. არეალი ტოპოგრაფიულად, განაშენიანების ხასიათისა და სატრანსპორტო უზრუნველყოფის მხრივ არაერთგვაროვანია.

სანებართვო მონაცემების შეგროვება, სისტემატიზაცია და ანალიზი

კვლევის საწყის ეტაპზე, სანებართვო დოკუმენტაციის პირველადი შესწავლის მიზნით, საკვლევი ტერიტორიის ფარგლებში იდენტიფიცირებული იქნა მარჯვენა სანაპიროს გასწვრივ მდებარე საკადასტრო ერთეულები (დაახლოებით 190 მიწის ნაკვეთი). საჯაროდ ხელმისაწვდომ რესურსებზე დაყრდნობით (<https://maps.tbilisi.gov.ge/>, <https://tas.ge/>, <https://letters.ms.gov.ge/>, <https://www.napr.gov.ge/>, <https://maps.gov.ge/>), გამოვიკვლიეთ 2012 წლიდან სამშენებლო განვითარების მიზნით გადადგმული ნაბიჯები (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, ფუნქციური ზონის ცვლილება, მშენებლობის ნებართვა, ესკიზის წინასწარი შეთანხმება და ა.შ.) აღნიშნულ ტერიტორიებზე. ამათგან დეტალური შესწავლისთვის 15 პრობლემური პროექტი შეირჩა. კვლევის პროცესში, პროექტის პრობლემატური ხასიათიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილად მივიჩნიეთ კიდევ ერთი შემთხვევის შესწავლა, რომლის განხორციელებაც საკვლევი არეალის

საზღვართან, ე.წ. აკადემქალაქის ტერიტორიაზე, ყოფილ სარეკრეაციო ზონაშია დაგეგმილი.

სამშენებლო ტენდენციების სრულყოფილი სურათის გასაანალიზებლად დეტალური შესწავლისთვის შეირჩა არა მხოლოდ შეთანხმებული, არამედ უარით, განუხილველად ან შუალედურად დასრულებული პროექტებიც. ამგვარი პროექტები ტერიტორიების განვითარების მაღალ ინტერესზე მიუთითებენ და ემპირიული გამოცდილებით მათი განხორციელების მაღალი რისკი არსებობს.

შესწავლილი ობიექტები და მათი სტატუსი					
#	ობიექტი	საკადასტრო კოდი	მესაკუთრე	არქიტექტორი	სტატუსი/ნებართვის გაცემის თარიღი
1	მრავალფუნქციური კომპლექსი („აკადემქალაქის“ ტერიტორიაზე)	01.10.13.040.089	შპს „ჰოუმმარტი“	გიორგი ხმალაძე (Khmaldze Architects), ლ. ღვინიაძე, ლ. მალააკელიძე	1. თანხმობა – სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2 (2019 წ.) 2. თანხმობა – სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდ. პარამეტრის დადგენა (2023 წ.)
2	მრავალფუნქციური კომპლექსი (ყოფ. რესტორანი)	01.15.03.001.001, 01.15.03.001.013,	შპს „სითი ცენტრი“,	შპს „სპექტრუმი“ დავით ნიკურაძე	განუხილველი – ბოლო განაცხადი შეტანილია 2018 წ.

	„არაგვის“ ტერიტორიაზე)	01.15.03.002.001, (და სხვა)	შპს „სითი ცენტრი 2“		* მომდევნო წლებში, განიხილებოდა ეროვნული ბანკის შენობების პროექტი, რომელიც დღეს აღარ არის აქტუალური.
3	მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარედ და „აბრეშუმის ფაბრიკის“ ტერიტორიაზე)	01.15.03.004.008, 01.15.03.004.013, 01.15.03.004.015, (და სხვა)	არსებული მესაკუთრეებ ი „ლაგუნა ვერე“ და შპს „კოსტავას 69“. მომავალი მესაკუთრე „ნეო სითი დეველოპმენ ტი“	ბ. კიკალიშვილი, მ. ლომიძე, ნ. ადვაძე შპს „ჰაუსარტ ლუქსი“	თანხმობა – განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება (2023 წ.)
4	მრავალფუნქციური კომპლექსი (ზ. გამსახურდიას სანაპ. 96)	01.15.03.022.052	შპს „პარკ ოტელ გრუპი“	„ხმალაძე არქიტექტორები“	უარი/განუხილველი – ბოლო განაცხადი შეტანილია 2022 წ.
5	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახ ლი (ყოფილი ღვინის საამქროს ტერიტ.) ჯავახიშვილის 14/ გამსახურდიას სანაპირო 94	01.15.03.022.004, 01.15.03.022.022	შპს“ვერის ალმართი“	შპს "თიმმ არქიტექტს" TIMM ნიკოლოზ ლეკვეიშვილი	განუხილველი – ბოლო განაცხადი შეტანილია 2023 წ.
6	მრავალფუნქციური ბიზნესცენტრი (ზ. გამსახურდიას სანაპ. 92)	01.15.03.022.077	დავით მალრაძე, ლია მალრაძე, შპს „რივერსაიდ ინვესტი“	UNS	განუხილველი – ბოლო განაცხადი შეტანილია 2017 წ.

7	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ქიაჩელის ქუჩა 21)	01.15.03.022.038	თანასაკუთრება	გიორგი ბარამიძე	უარი – ბოლო განაცხადი შეტანილია 2019 წ. (დაუმთავრებელი მშენებლობა)
8	სასტუმრო (ქიაჩელის ქ. N5, N15ა, N17ა, N19)	01.15.03.022.060	გიორგი აბზიანიძე	დავით ლოსაბერიძე; არქიტექტურული ბიურო AB5	თანხმობა (2021 წ.)
9	მრავალფუნქციური შენობა (ქიაჩელის ქ. N15)	01.15.03.022.082	თანასაკუთრება	რატი ჩომახიძე	თანხმობა (2016 წ.) აშენებული
10	სასტუმრო (ქიაჩელის ქ. N15, N15ა, N17ა, N19)	01.15.03.022.084	შპს „სასტუმრო ქიაჩელზე“	რატი ჩომახიძე, Atelier Architects	თანხმობა (2023 წ.)
11	ქიაჩელის 5-ის მიმდებარედ	01.15.03.022.049	მარინე ბერიაშვილი	უცნობია	თანხმობა – ფუნქციური ზონის ცვლილება (2012 წ.)
12	სასტუმრო „კარუსელი“ (ზ. გამსახურდიას სანაპ. 84)	01.15.04.003.014	შპს "სუპერ-სერვისი"	თამარი მოსიაშვილი	თანხმობა (2019 წ.) აშენებული
13	მრავალფუნქციური კომპლექსი („საქანელას“ ტერიტორიაზე)	01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008, 01.15.04.003.013, (და სხვა)	სააქციო საზოგადოება „სილქნეტი“	GRAFT Berlin, შპს „მიდამო“, შ. საგანელიძე, ნ. ნადარეიშვილი, მ. აბაშიძე	თანხმობა – გრგ (2021 წ.)
14	„აგროჰაბი“ (ზ. გამსახურდიას სანაპირო N80)	01.15.04.004.055	შპს „ლინქსერი“	მამუკა ჩხაიძე; შპს „სტუდიო 9“	თანხმობა (2023 წ.) მიმდინარე მშენებლობა
15	რესტორანი „ვენდისი“ (გამსახურდიას სანაპ. N78)	01.15.04.004.046	შპს „ვ-ჯეო რესტორნები“	ნინო კვიციანიშვილი	თანხმობა (2022 წ.) აშენებული

16	მრავალფუნქციური კომპლექსი (რესპუბლიკის მოედანზე)	01.15.04.013.001, 01.15.04.013.001, 01.15.04.004.051, (და სხვა)	შპს „სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი“, სააქციო საზ. „ახალი სასტუმრო“, შპს „ლიმონი რიალ ისთეით“, შპს „ახალი ოფისი“, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული, შპს „ცენტრ პლაზა“	შპს „არტსტუდიო პროექტი“	თანხმობა – განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება (2016 წ.) ძალადაკარგული
----	--	---	---	-------------------------	---

ცხრილი 1: შესწავლილი ობიექტები და მათი სტატუსი

აღნიშნული 16 ობიექტისთვის დეტალურად გაანალიზდა სანებართვო პროცესი. ასევე, საბოლოო სანებართვო დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით, მომზადდა ბარათები პროექტების ქალაქთმშენებლობითი მახასიათებლებისა და ზეგავლენის შეფასების მიზნით. ბარათები მოიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის, მიწათსარგებლობის სტრუქტურის ცვლილებისა და საკადასტრო მიწის ნაკვეთების დაყოფა-გაერთიანების, სპეციალური ზონალური შეთანხმების, ფაქტობრივი, ზონით გათვალისწინებული და დაგეგმილი სამშენებლო პარამეტრების შესახებ; ფაქტობრივ განაშენიანებასთან მიმართებით სიმჭიდროვის ზრდის მაჩვენებლებსა და ა.შ. ამგვარად სისტემატიზებული მონაცემების ანალიზი გამოვიყენეთ დარგობრივი ანგარიშების მომზადებისას. ეს მასალები მოცემულია დანართის სახით.

ტერიტორიის გენვიტორიისა და მიწათსარგებლობის მახასიათებლების ანალიზი

კვლევის საწყის ეტაპზე ასევე გავანალიზეთ არეალის განვითარების ეტაპები მე-19 საუკუნის დასაწყისიდან დღემდე. AchGIS-ის პროგრამული უზრუნველყოფის დახმარებით, განხორციელდა ისტორიული რუკების, ტოპოგრაფიული გეგმებისა და აეროგადაღებების გეორეფერენსირება. ამან საშუალება მოგვცა ქრონოლოგიური თანმიმდევრობით გაგვეანალიზებინა ტერიტორიის განვითარების ძირითადი ეტაპები,

ტერიტორიული ზრდისა და ფუნქციური ტრანსფორმაციის ტენდენციები. ანალიზისას ასევე გამოყენებულია ისტორიული ფოტომასალა და დარგობრივი ლიტერატურა. ამასთან, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიიდან გამოვითხოვეთ დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების მონაცემები 2009, 2014 და 2019 წლების მდგომარეობით და მათში შესული ცვლილებები საკვლევი არეალის მასშტაბით (წერილები: 01/08/2023 - 16-0123213280; 03/08/2023 - 16-0123215318; 22/08/2023 - 16-0123234223).

ტერიტორიის მახასიათებლების შესწავლის მიზნით, პროექტის პირველ ეტაპზე (ივლისი-სექტემბერი) ჩატარდა საველე სამუშაო. საველე სამუშაოების ფარგლებში შეგროვებული ფოტომასალის ანალიზის საფუძველზე შემუშავდა დრონით პანორამული ფოტოების გადაღების სტრატეგია. ფოტოები გადაღებულია 13 აგვისტოს დილის 6:00 – 9:00 საათის მონაკვეთში. დღის ეს მონაკვეთი შერჩეულია განაშენიანების გეოგრაფიული ორიენტაციისა და მის მიმართ მზის ოპტიმალური რაკურსის გათვალისწინებით.

სამშენებლო ტენდენციების ამსახველი ვიზუალური მასალა და რუკები

სამშენებლო ტენდენციების ზეგავლენის შეფასებისას ასევე გამოყენებულია ვიზუალიზაციის მეთოდი. მომზადდა ფოტომონტაჟები და სამგანზომილებიანი მოდელი. სანყის ეტაპზე, პროგრამა AutoCAD-ის მეშვეობით, მომზადდა სანებართვო დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად იდენტიფიცირებული 16 პრობლემური პროექტის მოდელი. მოდელირებისთვის გამოყენებულია ივლისი-აგვისტოს მონაკვეთში საჯაროდ ხელმისაწვდომი უახლესი დოკუმენტაცია.

სამგანზომილებიანი მოდელის შესაქმნელად განისაზღვრა არეალი. განაშენიანების მახასიათებლების (მათ შორის შენობების სიმაღლეების) დასაბუთებლად არქიტექტორების ჯგუფმა ჩაატარა საველე სამუშაო. შედეგად, მომზადდა ამ ტერიტორიის უახლესი გეგმა და, პროგრამა SketchUp-ის გამოყენებით, აიგო არსებული და საპროგნოზო განაშენიანების სივრცითი მოდელი. დრონით გადაღებული ფოტოებისა და სივრცითი მოდელის გამოყენებით, პროგრამა Photoshop-ის დახმარებით მომზადდა საპროგნოზო განაშენიანების ფოტომონტაჟები, განშლა და სამგანზომილებიანი გრაფიკული ვიზუალიზაცია.

ვიზუალიზაციის მომზადებისას გამოყენებულია თავისუფალი უნივერსიტეტის ვიზუალური ხელოვნების, არქიტექტურისა და დიზაინის სკოლის არქიტექტურის სტუდენტების მიერ, გამოფენისთვის „მომავლის თანდასწრება“ მომზადებული ტექნიკური ბიბლიოთეკის

ნახაზები და მოდელი. ასევე, ლურჯი ფარის საქართველოს ეროვნული კომიტეტის პროექტის „მოდერნიზებული არქიტექტურის კონსერვაცია და მდგრადი გამოყენება საქართველოში“ ფარგლებში მომზადებული ჭადრაკის სასახლისა და ალპური კლუბის შენობის ნახაზები და მოდელი.

კვლევის საწყის ეტაპზე, AchGIS-ის პროგრამული უზრუნველყოფის დახმარებით, მომზადდა კარტოგრაფიული მასალა ტერიტორიის ბუნებრივი, კულტურული მემკვიდრეობის, საკუთრებისა და მიწათსარგებლობის მახასიათებლების ჩვენებით. აღნიშნული ინფორმაცია მოცემულია დანართის სახით.

კვლევის შეზღუდვები

კვლევის შეზღუდვებზე საუბრისას ხაზი უნდა გავუსვათ საჯაროდ ხელმისაწვდომი დოკუმენტაციის მოძიებასთან დაკავშირებულ ტექნიკურ სირთულეებს. კერძოდ, ის მუნიციპალური პლატფორმები, რომლებიც ელექტრონული საქმის წარმოებისთვის გამოიყენება (<https://maps.tbilisi.gov.ge>, <https://tas.ge/>, <https://letters.ms.gov.ge/>), ხშირად გაუმართავად და ხარვეზებით მუშაობს. ამ კუთხით განსაკუთრებით თვალში საცემია პლატფორმა <https://letters.ms.gov.ge/>, რომელიც სულ რამდენიმე წელია ფუნქციონირებს ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს კომპეტენციას დაქვემდებარებული განაცხადებისთვის. <https://tas.ge/> - ისგან განსხვავებით, ამ პლატფორმას არ აქვს საძიებო სისტემა. საკითხის პოვნის ერთადერთი საშუალება ინტერაქტიული რუკაა, რაც ზრდის ზოგიერთი განაცხადის გამორჩენის ალბათობას. ამასთან, აღნიშნულ პლატფორმაზე საქმის წარმოების ციკლის დასრულების შემდგომ, საბოლოო გადაწყვეტილებები და საპროექტო დოკუმენტაცია მანამ არ არის საჯაროდ ხელმისაწვდომი, სანამ გადაწყვეტილებას განმცხადებელი თავად არ გახსნის. ეს ფაქტორი არა მხოლოდ კვლევისთვის აღმოჩნდა შემაფერხებელი გარემოება, არამედ ის არსებითად ზღუდავს საჯაროობასა და დაინტერესებულ მხარეთა პროცესში ჩართვისა და რეაგირების სივრცეს.

აღნიშნული გამოწვევის დასაძლევად, საკითხები მრავალჯერ გადამოწმდა კვლევის ჯგუფის სხვადასხვა წევრის მიერ, ასევე საჯარო ინფორმაცია გამოვითხოვეთ მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სამსახურებიდან, თუმცა მცირედი ცდომილების რისკი მაინც რჩება.

აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ანგარიში და ვიზუალიზაციები მომზადდა 2023 წლის ივლისი-აგვისტოს მონაკვეთში შეგროვებულ მონაცემებზე დაყრდნობით.

ანგარიშსა და ცხრილებში მოცემული განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%) ასახავს ტერიტორიაზე ისტორიულად ან ფაქტობრივად არსებული განაშენიანების ინტენსივობასთან მიმართებით დაგეგმილი, ან პროექტით გათვალისწინებული ინტენსივობის ზრდის პროცენტულ მაჩვენებელს. ტერიტორიაზე ისტორიულად ან ფაქტობრივად არსებული განაშენიანების ინტენსივობა დათვლილია საჯარო რეესტრისა და 1980-იანი წლების 1:2000 მასშტაბის ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე. მოცემული მაჩვენებელი მიახლოებითია.

ძირითადი მიზნები

კულტურული მემკვიდრეობა

- კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით დამცავი ზონის დადგენის მიზნებია შეინარჩუნოს და არასასურველი ზემოქმედებისაგან დაიცვას მის საზღვრებში არსებული: კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტები, კულტურული ღირებულების მქონე ურბანული ქსოვილი და ცალკეული შენობა-ნაგებობები, ისტორიული განაშენიანება, ქუჩათა ქსელი, გეგმარებითი სტრუქტურა, ისტორიული ლანდშაფტი, ისტორიული, ესთეტიკური და ეკოლოგიური გარემო, ისტორიულად ჩამოყალიბებული ხედები და პანორამები, სივრცითი დომინანტები, არქიტექტურულ-სივრცობრივი ორგანიზაცია და ა.შ..

ჩამოთვლილი ფასეულობებიდან, რომელთა დაცვასაც არსებული კანონი ისახავს მიზნად, ჩვენს მიერ შესწავლილი პროექტების დიდი ნაწილი უმეტეს შემთხვევაში ერთ ან ორ მათგანს კია არ უქმნის საფრთხეს, არამედ ყველას.

- კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ კანონით: ა) არამიზანშენიანილად მიიჩნევა და მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში დაიშვება ისტორიულად ჩამოყალიბებული ქუჩათა ქსელის შეცვლა, გაფართოება, ნიშნულების ამაღლება, დაწევა ან სხვა ცვლილება (მუხლი 37, პ. 8); ბ) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევაში და საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე, სამინისტროს თანხმობით, გაიცემა ნებართვა ისეთი ტერიტორიის განაშენიანებაზე, რომელიც ისტორიულად არ ყოფილა განაშენიანებული (მუხლი 37, პ. 6);
- **განხილული პროექტების დიდი ნაწილი ეწინააღმდეგება კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ კანონით გათვალისწინებულ ამ მოთხოვნებს. მაგალითად, საქანელას ქუჩის არეალში დაგეგმილი პროექტი სრულიად შლის აღნიშნული ქუჩის კვალს, სისტემური ხასიათი აქვს ქიანელის ქუჩასა და ჯავახიშვილის ქუჩებს შორის მოქცეული ისტორიულად გაუნაშენიანებული, მწვანე არეალის ათვისებასაც.**
- ფაქტობრივად, კანონი დამცავ ზონებში არ უშვებს მიწის ნაკვეთების გაერთიანებას, ვინაიდან ახალ მშენებლობას გამონაკლის შემთხვევაში,

როგორც „შემავსებელ“ ქმედებას ისე განსაზღვრავს. **მინის ნაკვეთების გაერთიანება** გავრცელებული ის მავნე პრაქტიკაა, რომელსაც პროექტების უმრავლესობაში ვხვდებით. მინის ნაკვეთების გაერთიანება-გამსხვილება საპროექტო ობიექტის შეუსაბამო კონფიგურაციით, პროპორციებით და გეგმარებითი სტრუქტურით განვითარების წინაპირობას ქმნის.

- კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ კანონით ძეგლის ინდივიდუალურ დამცავ ზონებში იკრძალება ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას ან გამოყენებას (მუხლი 36).

განხილული პროექტების დიდი ნაწილი მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მიმდებარე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებზე. განსაკუთრებით საყურადღებოა გავლენა თბილისის ისეთ ორიენტირებზე, როგორებიც არის „ლურჯი მონასტერი“, ნმ. იოანე ღვთისმეტყველის სახელობის ეკლესია და ცირკის შენობა.

- **შესწავლილ პროექტებს შორის ხშირია ლანდშაფტში უხეში ჩარევისა და მწვანე სივრცითი პაუზების ამოვსების შემთხვევები. ამის ერთ-ერთი თვალსაჩინო მაგალითია სანაპიროზე, ყოფილი რესტორან „არაგვის“ არეალში მოაზრებული განაშენიანება.**

რელიეფისა და არქიტექტურის განსაკუთრებული კავშირი ეს ის შრეა, რომელიც დიდ წილად ქმნის ისტორიული ქალაქის ურბანულ და არქიტექტურულ კონსტანტურ მახასიათებლებს. ლანდშაფტში მნიშვნელოვანი ჩარევით, გამწვანებული სივრცეების ამოვსებით ან/და ახლებური დაგეგმარებით ზიანი ადგება და საფრთხის ქვეშ დგება ქალაქის ეს უნიკალური არქიტექტურულ-სივრცობრივი ორგანიზაცია.

- დაგეგმილი მშენებლობები მარჯვენა სანაპიროს პირველ ბოლში, 1500 მეტრიან მონაკვეთშია კონცენტრირებული და ქმნის ქალაქის მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე გაშენებული ნაწილის პირველ, ფრონტალურ ხაზს. თბილისის, მთის კალთაზე შეფენილი ქალაქის პირობებში კი მდინარისპირა ფრონტი მნიშვნელოვნად განაპირობებს ქალაქის სივრცით - არქიტექტურულ კომპოზიციას, ქმნის რა სახასიათო ურბანულ სცენას.

თბილისის განაშენიანების ხასიათის, მისი გრადაციულობის იგნორირება, ქვედა ტერასაზე, განაშენიანების პირველ ზოლში მაღალსართულიანი ობიექტების აშენება, სრულად არღვევს თბილისის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ურბანულ სტრუქტურას. ირღვევა მდინარის ორ ნაწილზე გაშენებული ქალაქის მთლიანობა, რადიკალურად იცვლება ხედები სანაპიროდან.

- კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ კანონის მიხედვით ახალი მშენებლობის დაგეგმვისას ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონასა და განაშენიანების რეგულირების ზონაში განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების საფუძველია ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომლის პრინციპებიც გათვალისწინებული უნდა იქნეს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შედგენისას (მუხლი 42, პ. 2).

დღემდე ქალაქი არ ხელმძღვანელობს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმით, რაც არსებითად ამცირებს დაგეგმვის პროცესში თბილისის ურბანული მემკვიდრეობის დაცვის შესაძლებლობა.

- კანონის მიხედვით თუ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში არ არსებობს კანონით დადგენილი წესით დამტკიცებული განაშენიანების გეგმა, თითოეული სამშენებლო ობიექტის საპროექტო დოკუმენტაცია უნდა შემუშავდეს წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის საფუძველზე. საპროექტო ობიექტის მოცულობა, გეგმარებითი სტრუქტურა და არქიტექტურული სახე დგინდება ამ კვლევის საფუძველზე (მუხლი 43, პ. 1).

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის მომზადება მშენებლობით დაინტერესებული პირის ვალდებულებაა. შესაბამისად, ხშირია შემთხვევები, როდესაც მკვლევართან წინასწარ ხდება მენაშენისთვის სასურველ დასკვნაზე შეთანხმება, ან კეთილსინდისიერი მკვლევრის მიერ მომზადებული დასკვნები და რეკომენდაციები იგნორირებულია.

მინოსარგებლობა

- წლებია მუნიციპალიტეტი ვერ ქმნის ინტეგრირებული დაგეგმვის ქმედით სისტემას, რომლის ფარგლებშიც დაბალანსებულად იქნება გათვალისწინებული კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, მდგრადი სატრანსპორტო უზრუნველყოფის, გარემოს დაცვის, ეკონომიკისა თუ სხვა დარგობრივი ინტერესები. ამასთან, მუნიციპალიტეტი უარს ამბობს სხვადასხვა ნიშნით პრობლემური მსხვილი საქალაქო არეალების გააზრებულ დაგეგმვაზე, მათ შორის თბილისის ისტორიულ ნაწილში, და ურბანული განვითარების წერტილოვან და სტიქიურ პროცესს ჯერდება. **დაგეგმვისა და ტერიტორიების ანალიზის დაუხვეწავი სისტემის პირობებში სამშენებლო ტენდენციების კუმულატიური ზეგავლენის შეფასება შეუძლებელი ხდება.**
- გენერალური გეგმა ხაზგასმით ამბობს, რომ თბილისის მწვანე სივრცეები ერთიან სისტემად უნდა იქნას განხილული და ხელი უნდა შეეწყოს მათ განვითარება-შეკავშირებას სამშენებლო ობიექტებით მათი გამიჯვნის სანაცვლოდ. გენერალური გეგმა მდინარე მტკვარსა და მის შენაკადებს შეკავშირებული სარეკრეაციო სისტემის მნიშვნელოვან ნაწილად განიხილავს, რომელმაც ქალაქის განიავებისა და გაგრილების დერეფნის ფუნქცია უნდა შეასრულოს. ამასთან კონცეფცია მდინარე მტკვრის და ქალაქის ნაშენი ნაწილის ურთიერთდამოკიდებულების დაცვა-განვითარებას ერთ-ერთ პრიორიტეტად სახავს იმ აქტივობებთან მიმართებით, რომელთაც თბილისის არქიტექტურულ და ურბანულ იერსახეში ცვლილება შეაქვს (მუხლი 4, პ. 2).

საკვლევ არეალში შეთანხმებული და მოაზრებული პროექტების დიდი ნაწილი წინააღმდეგობაშია დედაქალაქის მინოსარგებლობის გენერალური გეგმის ურბანული განვითარების ძირითად პრინციპებთან და მიმართულებებთან.

- დედაქალაქის ისტორიულ ნაწილში სამშენებლო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს დედაქალაქის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირება ქმნის. ხშირად, ზონირების პარამეტრები არ ითვალისწინებს ისტორიულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების, გარემოსდაცვითი და მდგრადი

სატრანსპორტო სისტემის მახასიათებლებს და შეუსაბამო განვითარების შესაძლებლობას იძლევა. ამას თან ერთვის ტერიტორიების ინტენსიური განვითარების მიზნით ფუნქციური ზონების სპორადული ცვლილება, რაც საერთო სურათს კიდევ უფრო მეტად ამძიმებს.

- საკვლევ არეალში სარეკრეაციო ზონების მაღალი ინტენსივობის სამშენებლო ზონებით ცვლილება სისტემურ და სტიქიურ ხასიათს ატარებს და ეს პრაქტიკა არსებითად არ შეცვლილა განახლებული გენერალური გეგმის დამტკიცების შემდეგ. შედეგად ხდება ერთ დროს ურთიერთდაკავშირებული მწვანე ინფრასტრუქტურის ფრაგმენტაცია, რაც არსებითად ეწინააღმდეგება დედაქალაქის გენერალური გეგმის „მწვანე ქალაქის“ პრინციპებს.
- **საკვლევ არეალში შეთანხმებული და მოაზრებული პროექტებით უსისტემოდ და რადიკალურად იზრდება განაშენიანების სიმჭიდროვე რაც საფრთხის შემცველია ურბანული მემკვიდრეობის დაცვისა და სატრანსპორტო უზრუნველყოფის კუთხით. ასევე, ზოგადად გრძელვადიანი დაგეგმვის თვალსაზრისით.**
- გარკვეულ შემთხვევებში პრობლემურია განაშენიანების პარამეტრების დაანგარიშების მეთოდი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს #14-39 დადგენილებით კ-1-ის, კ-2-ისა და კ-3-ის მაჩვენებლები მრგვალდება მეათედებამდე სიმუსტით (მუხლი 11, პ. 5; მუხლი 12, პ. 4; მუხლი 13, პ. 4 და 5.). დაანგარიშების ეს პრაქტიკა საკმაოდ დიდი ლავირების შესაძლებლობას იძლევა, განსაკუთრებით დიდი ზომის მიწის ნაკვეთების შემთხვევაში.

სხვადასხვა პარამეტრის ლავირების მაგალითებს ვაწყდებით საკვლევ არეალში. მათ შორის არის „ლაგუნა ვერესა“ და „საქანელას“ არეალებში მსხვილმასშტაბიანი პროექტები. თუ გავითვალისწინებთ, რომ ეს მაგალითები პარამეტრების მომატების მიზნით ფუნქციური ზონის ცვლილებასაც ითვალისწინებს, პარამეტრების ამგვარი კალკულაციით კიდევ უფრო უსამართლო და პრობლემურ სურათს ვიღებთ.

- შესწავლილი ობიექტების შემთხვევაში საქმის წარმოების პროცესში წარმოსადგენ დოკუმენტაციასთან მიმართებით არათანმიმდევრული მიდგომები და გადანყვეტილების მიღების პროცესში საკითხის არაჯეროვანი შესწავლის მაგალითებიც იკვეთება.

ტრანსპორტი

- მიუხედავად იმისა, რომ თბილისის მერია მანქანაზე დამოკიდებულების შემცირების მიზნით რამდენიმე წელია ატარებს სატრანსპორტო რეფორმას, ქალაქის მიწათსარგებლობის და განაშენიანების პოლიტიკა დასახულ მიზანს ვერ/არ პასუხობს და რეფორმის წარუმატებლობის მნიშვნელოვან რისკებს წარმოშობს.
- ტრანსპორტის და მიწათსარგებლობის ინტეგრირებული განხილვის ერთადერთი არსებული ინსტრუმენტი - ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება (ტგშ) გაუმართავია და ვერ პასუხობს გამოწვევებს.
- **ტგშ მხოლოდ ცალკეულ შემთხვევებშია სავალდებულო.** ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება არ კეთდება ერთიანი უბნებისა და რაიონებისთვის. ამასთან, ცალკეული ნაკვეთების შემთხვევაშიც ზონის ცვლილების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისა და 6000 კვ.მ-ზე ნაკლები მოცულობის შენობის მშენებლობის ნებართვის პროცედურები ტგშ-ს არ საჭიროებს. შედეგად ქალაქი უბნის გამჭიდროების ერთიან კომულატიურ შედეგს არ აფასებს.
- **თბილისს არ აქვს შემუშავებული და დამტკიცებული ტგშ-ს მომზადების სრულფასოვანი მეთოდოლოგია და არ არსებობს ან ნაკლებია ის მონაცემები, რომელსაც ტგშ უნდა ეყრდნობოდეს სრულფასოვანი პროგნოზის გაკეთებისას.** ქალაქს არ აქვს გამართული სტრატეგიული სატრანსპორტო მოდელი, რაც აღნიშნული პროგნოზირებისას გამოიყენება.

- **გაუმჯობესება გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლები და ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დასკვნები ზოგადი და შაბლონური ტექსტით შემოიფარგლება.** ოფიციალურად არ არის განსაზღვრული განაშენიანების ზეგავლენის დასაშვები და მიუღებელი შედეგები და გადაწყვეტილების მიღების კრიტერიუმები. შედეგად პროცედურები და გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლები გაუმჯობესდება და ბუნდოვანია. ხშირია პოზიციის ცვლილება კონკრეტული საქმის წარმოების ფარგლებში, გადაწყვეტილების დასაბუთება კი ზოგადი და შაბლონური ტექსტით შემოიფარგლება.
- საკვლევი არეალი გაუმართავი მეთოდოლოგიური და პროცედურული ჩარჩოს არაეფექტურობის თვალსაჩინო მაგალითია. ფაქტობრივი მდგომარეობით, საკვლევი არეალის მიმდებარედ, სატრანსპორტო სისტემა გადატვირთულია, არც არსებული და არც დაგეგმილი სატრანსპორტო სისტემა პასუხობს მოსალოდნელი განაშენიანების მომსახურების ხარისხობრივ და რაოდენობრივ საჭიროებებს. მიუხედავად ამისა, ქალაქი უშვებს მანქანაზე დამოკიდებული გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის მასშტაბურ განაშენიანებას მაღალი ინტენსივობით და არსებული განაშენიანების მუდმივ ქაოსურ გამჭიდროებას სრულფასოვანი და კუმულატიური ზეგავლენის შეფასების და დასაბუთებული და დაგეგმილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გარეშე.

1 | კულტურული მემკვიდრეობა



სურათი 2: მდ. მტკვრისა და ვერეს შესართავი, 1930-იანი წლები (საქართველოს ეროვნული არქივი)

1. საკვლევო ტერიტორიის მოკლე ისტორიული ექსკურსი

ჩვენი საკვლევო ტერიტორია მდებარეობს თბილისის ისტორიულ ზონაში, მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, ყოფილი საქანელას ქუჩიდან გმირთა მოედნამდე. თბილისის ისტორიული ნაწილი (ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვისა და რეგულირების ზონები) წარმოადგენს XX საუკუნის დასაწყისამდე ქალაქის გავრცელების ძირითად არეალს. მიუხედავად იმისა, რომ უძველესმა ნაწილმა არაერთხელ განიცადა ტრანსფორმაცია, შუასაუკუნეებისა და ე.წ. ბურჟუაზიული ქალაქის ჩამოყალიბება კი განსხვავებულ პირობებში მიმდინარეობდა, თბილისს ჰქონდა გარკვეული მუდმივი მახასიათებელი, რომელიც თაობიდან თაობას გადაეცემოდა.

სანაპიროდან ქედებისკენ, საკმაოდ რთულ ლანდშაფტზე თბილისი თავს იმკვიდრებდა. გარემოსა და არსებულ ოროგრაფიას ერგებოდა ქუჩათა ქსელი, არქიტექტურა და ფუნქციაც კი. ტერასებზე შეფენილი ქალაქის განაშენიანება თითქმის ყოველთვის ითვალისწინებდა რელიეფსა და მეზობელ ნაგებობათა მდებარეობას. დაქანებულ რელიეფზე გათვლილი იყო ნაგებობათა გრადაციულობა. ლანდშაფტთან მჭიდრო კავშირსა და გრადაციულობას თბილისი განვითარების ბოლო ეტაპამდე ინარჩუნებდა; ისევე როგორც ქალაქის განვითარების ლოგიკას.

შუა საუკუნეების, გალავანში მოქცეული თბილისის მთავარი საჯარო და სავაჭრო მსხვილი, მასშტაბური შენობები მტკვრის პარალელურად არის განთავსებული. XIX საუკუნის შემდეგ კი ცენტრი მტკვარს სცილდება და დიღმის გზის გასწვრივ კონცენტრირდება. მთის ციცაბო კალთებზე ქალაქის განაშენიანება მიცოცავს. რაც უფრო რთულდება ლანდშაფტი, მით უფრო მცირდება მასშტაბი; ბოლოს კი განაშენიანება წყდება და ქედის ბოლო, ძლიერად დაქანებული მონაკვეთი, თავისუფალ ზოლად გასდევს ქალაქს. მიუხედავად იმისა, რომ ქვედა ნიშნულზე არსებული ტერასიდან ზედასკენ, ქალაქის განვითარების ლოგიკა მსხვილიდან წვრილი მასშტაბისკენ იყო

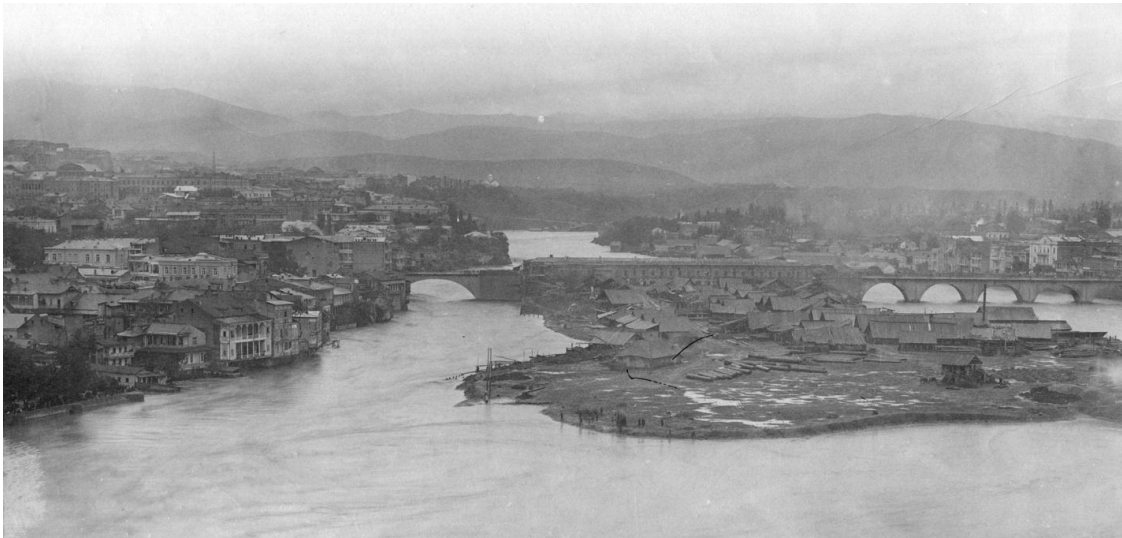
მიმართული, ქვედა ტერასაზე არსებული განაშენიანება არასდროს ფარავდა მომდევნო ტერასისას სრულად. შესაბამისად, განაშენიანება იმეორებდა ლანდშაფტის ქანობს, მიყვებოდა მას და წარმოიქმნიდა მტკვრითა და მთის გაუნაშენიანებელი ბოლით მოსაზღვრულ ფერდობებზე შეფენილ ქალაქს. მტკვრის მარცხენა და მარჯვენა ნაპირზე, მთის ფერდობებზე ჩამოღვრილი ქალაქის ნაწილები წარმოადგენენ არა ორ, დამოუკიდებელ, ჩაკეტილ უბანს, არამედ ერთმანეთისკენ და მდინარისკენ გახსნილ ღია სივრცეებს. ეს, სხვა მნიშვნელოვან კომპონენტებთან ერთად, ქმნის ძველი თბილისის სივრცით კომპოზიციას. ეს კი ადგილობრივი კანონმდებლობითა და საერთაშორისო რეგულაციებით დაცული მთავარი ფასეულობაა. რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე, ქალაქზე ხედები, ე.წ. ცის კონტური საკმაოდ მრავალი ადგილიდან იხსნება, ამიტომ ყოველი ახალი მშენებლობა არა მხოლოდ კონკრეტული არეალის, არამედ მთელი ისტორიული ქალაქის კონტექსტში უნდა იყოს განხილული. განსაკუთრებით საფრთხილო და საყურადღებოა მდინარის პირას, განაშენიანების პირველ ბოლში, ფრონტალურ-პანორამულ ხედში ჩარევა.

თბილისს დაარსებიდან მჭიდრო კავშირი ჰქონდა მტკვართან. როგორც აღვნიშნეთ, თავდაპირველი ტერიტორია, სადაც ქალაქი განვითარდა, სანაპიროს მაღალ მონაკვეთს ემთხვევა. ვახტანგ გორგასლის თბილისი სამი მხრიდან გალავნით, მეოთხედან კი მტკვრის მაღალი სანაპიროთი იყო მოსაზღვრული. კალას ძირითადი არტერიები მდინარის პარალელურად ვითარდებოდა: შუა ბაზარი, წყლისა და ნავკისის კარს შორის გადაჭიმული გზა. ამ უკანასკნელსა და მტკვრის სანაპიროს შორის არსებული შენობები ქმნიდნენ ქალაქის განაშენიანების პირველ ხაზს. XIX საუკუნიდან მტკვრის შემადგენელ სანაპიროზე განთავსებული, მნიშვნელოვანი ფუნქციის ობიექტები, გარეთუბანში, ყოფილი დიღმის გზის (რუსთაველის გამზირის) ხაზზე გადადის, თუმცა სანაპიროს ბოლი ინარჩუნებს, მნიშვნელოვან ფუნქციას.

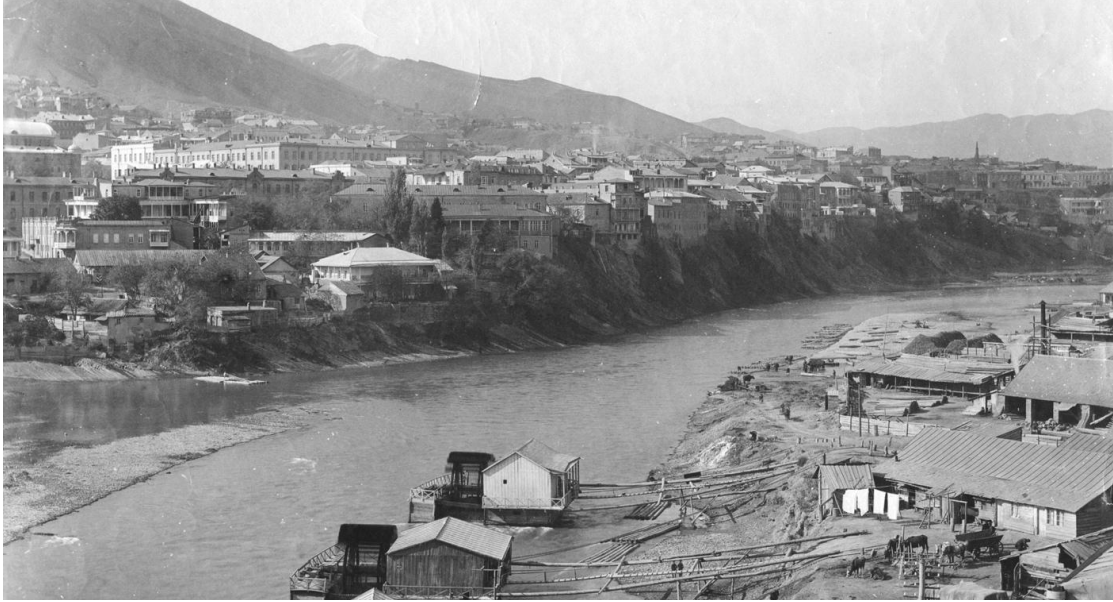
მტკვრისპირა განაშენიანებას ქმნიდა შედარებით წვრილი, ქაოსურად განაშენიანებული ობიექტებისა და მსხვილი შენობების ნაკრები. შენობები დასმულია კლდისა და საყრდენი კედლების სინთებით შექმნილ სუბსტანციაზე. აღნიშნული მახასიათებელი შარდენის გრაფიკულ ჩანახატშიც ჩანს. ბურჟუაზიული თბილისი აგრძელებს ფეოდალური ქალაქის სამშენებლო ტრადიციას. იმის გამო, რომ მსხვილი ობიექტები არა ერთმანეთის მიჯრით, არამედ გარკვეული პაუზებით არის განთავსებული (მათ შორის კი უფრო წვრილი შენობებია), იქმნება განაშენიანების არა ერთიანი „კედელი“, არამედ საკმაოდ პლასტიკური რიგი, ძალზედ სახასიათო „ცის კონტურითა“ და ქალაქის ფრონტალური

განშლით. ქალაქის პირველი ზოლის ასეთ დინამიკას, უპირველეს ყოვლისა, თავად სანაპიროს ნიშნულის ცვალებადობა იწვევს. განაშენიანება მორგებული იყო სანაპიროს ამ ცვალებად ხაზზე. ქალაქი ხან სცილდება წყალს, ხან კი წყლის პირს ეხება.

საბჭოთა პერიოდში, თბილისის განვითარება ძირითადად ძველი ქალაქის მიღმა, ახალი უბნებისა და კვარტლების გაშენებით, მიმდინარეობდა. ქალაქის ისტორიულ ნაწილში განხორციელდა არაერთი შეუსაბამო მასშტაბის ობიექტის მშენებლობა, თუმცა ქალაქზე რადიკალური, არსობრივი ცვლილება არა რომელიმე შენობამ, არამედ მტკვრის ჯებირებში ჩასმამ გამოიწვია. ჯებირებმა, მდინარის გასწვრივ მაგისტრალების მოწყობამ, მკლავის ამოშრობამ და ნიშნულების შეცვლამ მტკვარზე გადაკიდებული შენობები სამანქანო გზისპირა ობიექტებად აქცია, მათ წყლისგან დამცავ საყრდენ კედლებს აზრი დააკარგვინა, ქალაქი წყალს მოსწყვიტა და მტკვარს შინაარსი დააკარგვინა.



სურათი 3: ხედი მტკვარზე, 1893 (საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა)



სურათი 4: ხედი მტკვარზე, მე-19 საუკუნის ბოლო - მე-20 საუკუნის დასაწყისი
(საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა)

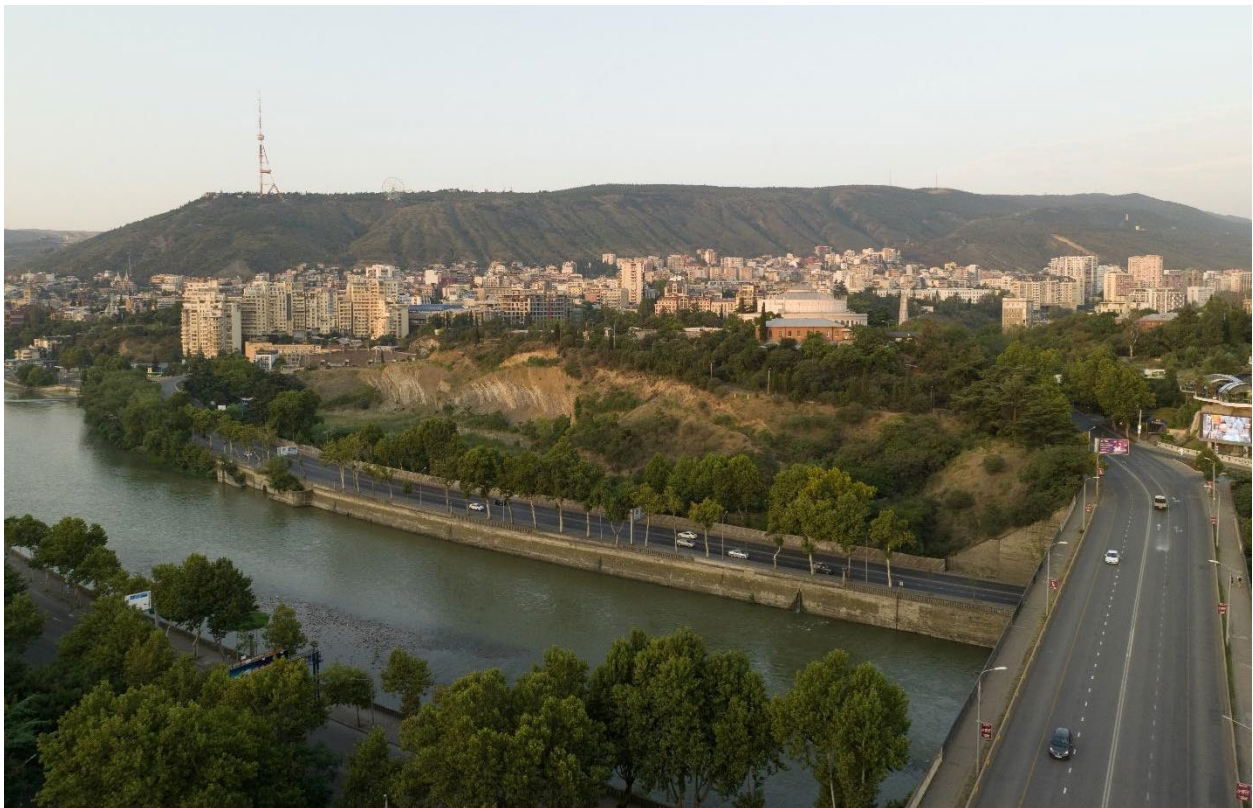


სურათი 5: ხედი მტკვარზე მე-19 საუკუნის ბოლო - მე-20 საუკუნის დასაწყისი (საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა)

ჩვენს საკვლევ ტერიტორიაზე, რომელიც ისტორიული ქალაქის მარჯვენა სანაპიროა, პირველ ზოლში რადიკალურად ნეგატიური ზეგავლენის მქონე ობიექტი XX საუკუნის ბოლო დეკადამდე არ აშენებულა. პირველ პრეცედენტს 1990-იან წლებში გაშენებული უბანი სატივე წარმოადგენს. „ვერის პარკის“ სიახლოვეს, ხევის რთულ ლანდშაფტზე შეფენილი, ქაოსური, წვრილმასშტაბიანი მიკროუბნის, უსახო და ისტორიული ქალაქისთვის სრულიად შეუსაბამო მასშტაბის კორპუსებით ჩანაცვლება დღემდე რჩება ქალაქში ერთ-ერთ ყველაზე ნეგატიურ ჩარევად. ახალი სატივეს შემთხვევაში აშკარაა სრული მორფოლოგიური რღვევა, რაც აისახა ნაკვეთების გაერთიანებასა და ობიექტების გამსხვილებაში, ასევე ისტორიული ქალაქისთვის სახასიათო ქუჩათა ქსელის, ნაკვეთებზე

შენობისა და ეზოს ბალანსის სრულ მორღვევაში. სრულად უგულებელყვეს ლანდშაფტზე მორგების ქალაქისთვის სახასიათო ტრადიცია. 1-2-სართულიანი შენობები 10-16-სართულიანით ჩანაცვლდა.

შესაბამისად, ქალაქის ყველა მახასიათებლის უგულებელყოფით დაირღვა კანონით დაცული ფასეულობები. შედეგად კი მივიღეთ გრძელი უსახო კედელი, რომელიც სრულად კეტავს ხედს მის უკან არსებულ განაშენიანებაზე. ის ნეგატიურ ზეგავლენას ახდენს არა მხოლოდ უბანზე, არამედ მთელ ისტორიულ ქალაქზე. მიუხედავად იმისა, რომ, დაგეგმილი მშენებლობები ხარისხითა და შეიძლება ვიზუალურადაც სატივეს კომპლექსზე უკეთესი იყოს, სამწუხაროდ, ეს არ ცვლის ნეგატიურ, რიგ შემთხვევაში დამღუპველ, ზეგავლენას ქალაქზე. რადგან, როგორც უკვე აღვწერეთ, პირველ ზოლში მასშტაბის მნიშვნელოვანი ცვლილება იწვევს ვიზუალური ბარიერის შექმნას, სივრცითი პაუზების გაქრობასა და განაშენიანების ბალანსის რღვევას.



სურათი 6: მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს ხედი, 2023 წ.

2. საკვლევო არეალის სემანტიკური ტენდენციების შეფასება

ჩვენი საკვლევო ტერიტორია რამდენიმე არეალად შეგვიძლია დავყოთ:

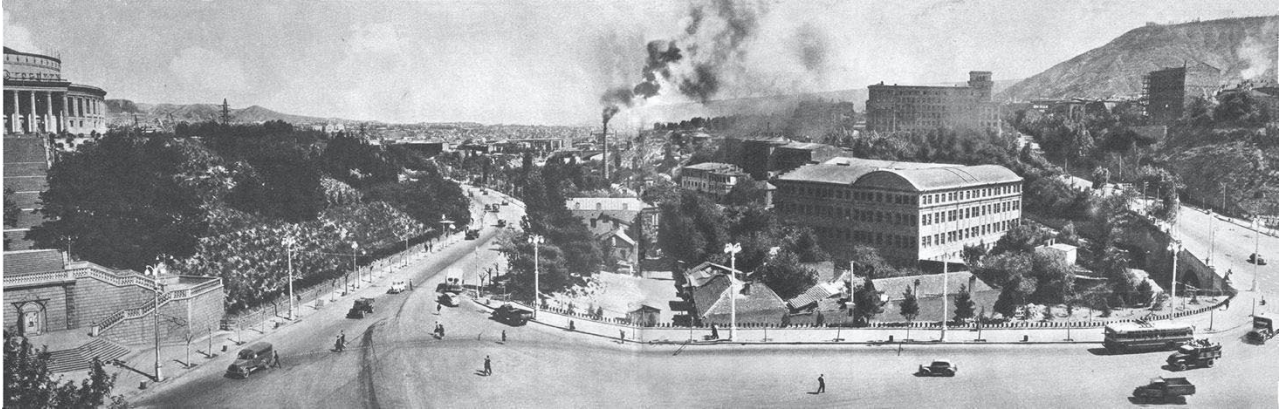
- აბრეშუმის (ბობარჯიანცის ყოფილი თამბაქოს ქარხანა) ფაბრიკა, „ლაგუნა ვერე“ და მისი მიმდებარე ტერიტორია - განაშენიანების რეგულირების ზონა;
- ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, ყოფილი რესტორან „არაგვის“ ტერიტორია - განაშენიანების რეგულირების ზონა.
- ჭავჭავიძის დაღმართი და მისი მიმდებარე ტერიტორია - ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა.

2.1. აბრეშუმის (ბობარჯიანცის ყოფილი თამბაქოს ქარხანა) ფაბრიკა, „ლაგუნა ვერე“ და მისი მიმდებარე ტერიტორია

საპროექტო არეალი განაშენიანების რეგულირების ზონის ჩრდილოეთ საზღვარზე მდებარეობს და მოიცავს ვრცელ ტერიტორიას, რომელიც მოსაზღვრულია გმირთა მოედნით, მედეა ჯუღელისა და კოსტავას ქუჩებითა და მდინარე ვერეს კოლექტორში გატარების შედეგად წარმოქმნილი სატრანსპორტო მაგისტრალით. ეს მიკროარეალი ორი ნაწილად შეგვიძლია დავყოთ: ყოფილი აბრეშუმის ფაბრიკა და „ლაგუნა ვერეს“ საცურაო კომპლექსი.



სურათი 7: გმირთა მოედანი (pastvu.com)



სურათი 8: აბრეშუმის ფაბრიკის ხედი, 1950-იანი წლები. („Тбилиси, Сталица Грузинской ССР, 1500 лет“, 1958 წ.)



სურათი 9: ყოფილი თამბაქოს ქარხანა, 1930-იანი წლები (საქართველოს ეროვნული არქივი)

2.1.1 ყოფილი აბრეშუმის ფაბრიკა (ბობარჯიანცის თამბაქოს ქარხანა)

ტერიტორია საკმაოდ მეჩხერად არის განაშენიანებული ორი მსხვილმასშტაბიანი (3-4-სართულიანი) ინდუსტრიული შენობითა და მცირე ზომის სამეურნეო ნაგებობებით. 1850-იანი წლების შუა პერიოდში პირველი გილდიის ვაჭარმა, ნიკოლაი ბობარჯიანცმა, სოფელ ვერეში, საკუთარ ტერიტორიაზე ააგო თამბაქოს ქარხანა. რთულ რელიეფზე განლაგებულ, წაგრძელებული ფორმის ნაკვეთს გრძივად კვეთს ქარხნის შენობა. ის იმ პერიოდის ინდუსტრიული არქიტექტურისთვის სახასიათო სტილშია გადანყვეტილი: აგურის შეუღესავი ფასადები, აგურითვე გამოყვანილი დეკორატიული ელემენტებით.

შენობა ორ ნაწილად ყოფს ნაკვეთს: ზედა, კოსტავას ქუჩის გასწვრივ არსებული მონაკვეთის დიდი ნაწილი გამწვანებას აქვს დათმობილი, ქვედა - საქმიანი ეზოს ფუნქციას ასრულებს.

საბჭოთა პერიოდში ბობარჯიანცის ქარხანაში აბრეშუმის ფაბრიკა განთავსდა. მოგვიანებით, ტერიტორიის უკიდურეს კიდეში, უშუალოდ გმირთა მოედნის სიახლოვეს, აშენდა ქარხნის კიდევ ერთი 4-სართულიანი, L გეგმარების კორპუსი, რომელიც უშუალოდ ებმის ბობარჯიანცის ქარხანას. თუმცა ის პერპენდიკულარულად დგას და შემონწერს ტერიტორიის ჩრდილო, ვიწრო კიდე. 1850-იან წლებში აგებული ქარხანა საკმაოდ დამრეც რელიეფზე, ტერიტორიის სიღრმეში, დღევანდელი კოსტავას ქუჩიდან მოშორებით და მნიშვნელოვნად დაბალ ნიშნულზე, განთავსდა. ეს გარემოება, ასევე შენობის წინ მოწყობილი დიდი რეკრეაციული სივრცე, კოსტავას ქუჩიდან პრაქტიკულად უხილავს ხდის მას.

მიუხედავად იმისა, რომ საბჭოთა პერიოდში აგებული ფაბრიკის შენობა საკმაოდ მოცულობითია, ის გმირთა მოედანთან შედარებით დაბალ ნიშნულზეა განთავსებული, რის გამოც თითქოს მინაშია ჩაძირული. მაგისტრალზე ტერიტორია ძირითადად სხვადასხვა მცირე სამეურნეო ნაგებობით გამოდის. შედეგად კი ვიღებთ ვრცელ, მეჩხრად განაშენიანებულ ტერიტორიას, რომელზეც არსებული ქარხანა დამრეც რელიეფზე ისეა მორგებული, რომ კარგად ეწერება გარემოში და აგრძელებს თბილისის ჩამოყალიბებულ სივრცით-არქიტექტურულ კომპოზიციას. შედარებით მსხვილი საწარმოო ან/და სავაჭრო ნაგებობები მდინარის პირზე, განაშენიანების პირველ ზოლში ისეა ჩასმული, რომ არ ფარავს შემდგომ ტერასაზე არსებულ განაშენიანებას. მიუხედავად მსხვილი მოცულობისა, მაშინაც კი, როდესაც ვერის უბანი 2-3-სართულიანი შენობებით იყო დაფარული, ის არ ქმნიდა დისონანსს. ეს კი მიღწეული იყო საკმაოდ მსხვილი, მკვეთრად წაგრძელებული ფორმის, მაგრამ უბნისთვის სახასიათო სიმაღლის მოცულობით, მისი ლანდშაფტში მორგების თავისებურებითა და ვრცელი თავისუფალი სივრცეებით.

დღეს, ვერის უბნის, განსაკუთრებით მელიქიშვილის გამზირის ქვედა ნაწილის, განაშენიანება მნიშვნელოვნად შეცვლილია. სრულად დარღვეულია არა მხოლოდ ისტორიული ქალაქის მახასიათებლები, არამედ ჯანსაღი ურბანული გარემოსთვის აუცილებელი პარამეტრები. პრაქტიკულად სრულად ამოივსო და გაქრა გამწვანებული ტერიტორიები და სივრცითი პაუზები. ვერა აღარ არის ლანდშაფტზე შეფენილი უბანი. ის დღეს ბეტონის „ყუთების“ უსისტემო და უგემოვნო დახვავებაა.

ამ პირობებში განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი იყო ტერიტორიის ისეთი განვითარება, რომ მას არ გაეღრმავებინა არსებული პრობლემების ფართო სპექტრი. სამწუხაროდ, მფლობელმა განვითარებისას მხოლოდ სათავისო, ქალაქის დამაზიანებელი „ბრაკონიერული“ პრინციპი აირჩია. მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობით იგეგმება როგორც მოშენების ფართის, ასევე სიმაღლის რადიკალურად გაზრდა. 4-სართულიანი ნაგებობა სრულად ავსებს სანაპიროსკენ არსებულ ებოს, ახალ მოცულობაშია ინტეგრირებული ფაბრიკის ძველი შენობაც. ერთობლიობაში ეს მოცულობა წარმოადგენს პოსტამენტს ორი მაღლივი კოშკისთვის. შედეგად შევსებულია კოსტავასა და სანაპიროს შორის არსებული დონეების სხვაობა. თუ ამ ეტაპზე პირველი დონე წვრილი, უსისტემო განაშენიანებითაა მეჩხრად დაფარული, მეორე დონეზე აგურის, მსხვილი მოცულობის, გრძელი შენობაა, მესამე - გამწვანებითაა დაფარული. ეს სამი, ლანდშაფტით განპირობებული შრე ქმნის სივრცით-ურბანულ კომპოზიციას. ახალი მოცემულობით ორი დონე, ერთ შენობაში ერთიანდება, გამწვანებული ებო კი მის უკან იმალება. სრულიად იცვლება სივრცითი კომპოზიცია და ხედები როგორც ფრონტალური ხედვითი წერტილებიდან, ასევე გმირთა მოედნიდან. თუ აქამდე გმირთა მოედნიდან შესაძლებელი იყო ისტორიული ქალაქის პერსპექტივაში აღქმა, ახლა ხედებს ხერგავს მაღლივი კორპუსები, ასევე სრულად იხურება ხედები თავად ქარხანაზე.



სურათი 10: მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტი, 2023 წ. (maps.tbilisi.gov.ge)

მნიშვნელოვნად იცვლება ტერიტორიის ხასიათი, თუ ადრე მისი მნიშვნელოვანი ნაწილი თავისუფალი ან/და გამწვანებული იყო, ახლა პირიქით. რადიკალურად იცვლება მასშტაბიც, რაც „კანონით კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ თითქოს დარეგულირებულია. „კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ მკაფიოდ ადგენს

განაშენიანების რეგულირების ზონებში ახალი მშენებლობისას გასათვალისწინებელ, ისტორიული ქალაქისთვის მნიშვნელოვან მახასიათებლებს, რომელთა ცვლილებამ შესაძლებელია გამოიწვიოს არა მარტო მიკროუბნის, არამედ მთლიანად ქალაქის იერსახის, ავთენტურობის, მთლიანობის, მასშტაბის, ურბანული ქსოვილისა ან/და მასშტაბის მორფოლოგიის დარღვევა. ყოფილი ბოზარჯიანცის ქარხნის ტერიტორიაზე დაგეგმილი მშენებლობა, რომელიც აბსოლუტურად უარყოფს ყველა ზემოთ ჩამოთვლილ კომპონენტს, აშკარაა, რომ საკმაოდ ნეგატიურ გავლენას მოახდენს მთლიანად თბილისის ისტორიულ ნაწილზე.

აღსანიშნავია, რომ წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევაც ხაზს უსვამს ამ საფრთხეებს - „ახალი მოცულობის (მოცულობების) დაპროექტებისას აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს ამ ტერიტორიის ირგვლივ არსებული ბუნებრივი რელიეფის თავისებურება და არქიტექტურის ლანდშაფტთან შესაბამისი მასშტაბი. - მოცულობის (მოცულობების) დასმისას სასურველია გათვალისწინებული იყოს ვრცელი ხედვითი არეალების დაუფარაობის პრინციპი, რადგანაც ერთიანი განაშენიანების ფარდა მთლიანად დაარღვევს აღნიშნული სივრცითი მონაკვეთის ურბანულ კონტექსტს ისე, როგორც ეს მოხდა „სატივეს“ კომპლექსის შემთხვევაში. ახალ არქიტექტურულ კომპოზიციაში აქტიური ვერტიკალური განვითარება; - მისაღებად არ მიმაჩნია. სასურველია განაშენიანება განვითარდეს ბორცვის გაყოლებაზე გრძივი ფორმით, რელიეფის სიმაღლის მიხედვით, ისე, რომ არ გადაიფაროს ხედები ზედა უბანზე“. ტერიტორიის განვითარების თაობაზე ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევაში გაცემული რეკომენდაციები სრულად იგნორირებულია, ისევე როგორც კანონით დაწესებული მოთხოვნები.



სურათი 11: „ლაგუნა ვერესა“ და ცირკის არელის არსებული ხედი და პოტენციური განაშენიანების ფოტომონტაჟი

2.1.2. „ლაგუნა ვერეს“ სპორტული კომპლექსი

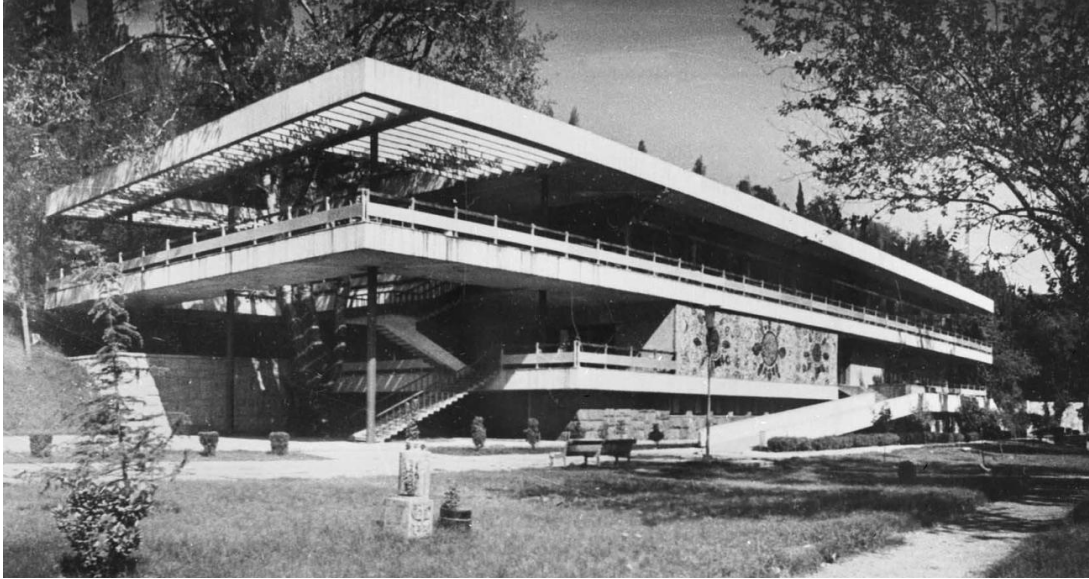
აბრეშუმის ფაბრიკის მომიჯნავედ, იმავე მფლობელის საკუთრებაში არსებული სპორტული კომპლექსი „ლაგუნა ვერე“ მდებარეობს. ლენინური კომკავშირის სახელობის საწყლოსნო-სპორტული კომპლექსი 1978 წელს აშენდა (არქ: შოთა ყავლაშვილი, რამაზ კიკნაძე, გურამ აბულაძე; კონსტრუქტორი: რ. ლუდუშაური; მხატვარი: კოკა იგნატოვი). ის ქართული მოდერნიზმის მნიშვნელოვანი ნამუშევარია. წლებია უკვე აღარ ფუნქციონირებს, მიტოვებული და გავერანებულია. განსაკუთრებით დიდი ზიანი მას მიაყენა 2015 წელს, მდინარე ვერეს ადიდებით გამოწვეულმა წყალდიდობამ, რომელმაც „ლაგუნა ვერეს“ საცურაო კომპლექსი მთლიანად დატბორა.

სამწუხაროდ, მას, ისევე როგორც ბობარჯიანცის ქარხანას, არ გააჩნია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი. აბრეშუმის ფაბრიკის განვითარების პროექტი გულისხმობს კომპლექსისთვის თავდაპირველი ფუნქციისა და იერის დაბრუნებას, თუმცა რამდენად განხორციელდება ეს გეგმა ამ ეტაპზე ძნელი სათქმელია.

2.2. ჰეიდლარ ულიევის სანაპირო, ყოფილი რესტორან „კრაგვის“ კრეალი



სურათი 12: მარჯვენა სანაპიროს ხედი, 1950-იანი წლები („Тбилиси, Сталица Грузинской ССР, 1500 лет“, 1958 წ.)



სურათი 13: რესტორანი „არაკვი“, 1970-იანი წლები (<https://cronobook.com>)

1990 წლებამდე ბორცვი, რომელზეც ცირკის შენობა დგას, ძირითადად გაუნაშენიანებელი და გამწვანებით დაფარული იყო, რაც ზედა ტერასაზე არსებულ ცირკის როტონდას კიდევ უფრო მეტად ხილულს ხდიდა ქალაქის სხვადასხვა წერტილიდან. ნაგებობა, რომელიც ბორცვის ქვედა დონეზე, სანაპიროს სიახლოვეს 1970 წელს აიგო, რესტორანი „არაკვია“ (არქიტექტორების ო. მაჩაბელი, ა. რევაზიშვილი, ა. ჩხიკვაძე). რესტორნის სამსართულიანი, გვიანი საბჭოთა მოდერნისტული სტილის, შენობა საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტით იდეალურად ერწყმოდა ბუნებას და, ფაქტობრივად, წარმოადგენდა საბაღე-საპარკო ნაგებობას. 2007 წელს ვითარება რადიკალურად შეიცვალა. ახალი მსხვილმასშტაბიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობის მიზნით, დაანგრეს თავად რესტორანი „არაკვი“, რომელიც უდავოდ წარმოადგენდა გვიანი მოდერნიზმის გამორჩეულ მაგალითს, და ჩამოჭრეს ბორცვის დიდი ნაწილი, რამაც რელიეფი მნიშვნელოვნად შეცვლა.

დღემდე მშენებლობა არ დაწყებულა, თუმცა ის დღის წესრიგიდან არ არის მოხსნილი, მეპატრონე მუდმივად ცდილობს ამ მიმართულებით ნაბიჯების გადადგმას. ნებართვის მაძიებელს ერთ-ერთი ბოლო პროექტი თბილისის მერიაში 2018 წელს აქვს შეტანილი. საკითხზე გადაწყვეტილება არ არის მიღებული. მიუხედავად იმისა, რომ ამ ეტაპზე თავად პროექტზე საუბარი არა არის მიზანშეწონილი, ნაკლებად სავარაუდოა საპროექტო მოცულობებთან დაკავშირებით მინის ნაკვეთის მესაკუთრის სურვილები რადიკალურად შეცვლილიყო. გარდა მოცულობისა, რომელიც საკმაოდ ნეგატიურად იმოქმედებს თავად ცირკის შენობაზე და სრულად შეცვლის ქალაქის ჩამოყალიბებულ პანორამულ ხედებს;

ასევე პრობლემას წარმოადგენს უკვე განხორციელებული ლანდშაფტის ცვლილებაც. თბილისისთვის რელიეფის მცირე, არათუ მსგავსი რადიკალური, ცვლილებაც კი ძალზედ საფრთხილოა, რადგან ეს ისტორიული ქალაქის მთავარ მახასიათებელს, მის ურბანულ, არქიტექტურულ და სივრცითი კომპოზიციის მაფორმირებელ შრეს ეხება.



სურათი 14: ცირკის მიმდებარე არეალის განვითარების წინადადება, 2018 წ. (maps.tbilisi.gov.ge)

„კანონით კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ ზონაში, რომელშიც საპროექტო ტერიტორიაა განთავსებული, უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცითი დომინანტების განმტკიცება და აღდგენა, ისტორიულად ჩამოყალიბებული სტრუქტურის შენარჩუნება. „*ძეგლთა უკეთ წარმოჩენის, ისტორიულად ჩამოყალიბებული და ახალი განაშენიანების პარმონიულად შერწყმის უზრუნველყოფის მიზნით განაშენიანების რეგულირების ზონაში უნდა დადგინდეს აღქმის განსაკუთრებულად ხელსაყრელი წერტილები, შენარჩუნებული უნდა იქნეს პანორამებისა და ცალკეულ ძეგლთა ხილვის შესაძლებლობა*“.¹

პროექტის საპრეზენტაციო მასალაში მითითებულია, რომ „*მთავარი პრინციპია გარემოს მაქსიმალური შენარჩუნება და დაცვა, არსებული სამშენებლო ობიექტების გამოყენება და ახალი პროექტის კონტურების მეშვეობით პირვანდელი რელიეფის სახის აღდგენა*“.²

¹ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 38, პ. 5

² „არაგვის მრავალფუნქციური კომპლექსი“, საპრეზენტაციო მასალა, საქმის ნომერი:

01183532521-67, დოკუმენტის ნომერი: 0119031733-67,

<https://letters.ms.gov.ge/public/document-details/2929673> (გადამოწმებულია: 10.12.2023).

მთავარი პრინციპი და წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა ერთმანეთს რადიკალურად ეწინააღმდეგება. ლანდშაფტში უხეში ჩარევა, რელიეფის ჩამოჭრა და არქიტექტურული ობიექტით რელიეფის შევსება და სიმულირებული მთების აღმართვა ეს ნამდვილად ფუჭი, და, შეიძლება ითქვას, ცინიკური, თბილისისთვის დამღუპველი მცდელობაა.

2.3. მიხაილ ჯავახიშვილის დღეგრძელი და მიმდებარე უბანი



სურათი 15: საქანელას ქუჩის არეალის განაშენიანება, 2007 წ. (ფოტო საქანელას ქ. 2-ის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევებიდან)

მესამე, ჩვენი საკვლევო ტერიტორია ვერეს უბნის ქვედა ნაწილია, მოქცეული ღეო ქიაჩელის, რესპუბლიკის მოედანსა და სანაპიროს შორის. ამ მიკროუბნის ჩამოყალიბება და ინტენსიური განაშენიანება ვერის ხიდისა და მასთან მისასვლელი ვერის (დღევანდელი ჯავახიშვილის ქუჩა) დაღმართის გაყვანამ განაპირობა. ჯავახიშვილის ქუჩის ზედა, ქიაჩელის ქუჩის მომიჯნავე მხარე 1924 წლის რუკაზე ტრეკით იწყება და მდინარესთან სიახლოვეს ცირკით სრულდება. შუაში დიდი ნაწილი გამწვანებას აქვს დაკავებული, ეს ძველი ვერის ბაღის - „ბელ ვიუს“ ფრაგმენტები უნდა იყოს. შუა წელზე, კი იქ, სადაც დაღმართი მრუდს აკეთებს და მდინარისკენ ეშვება, ქუჩის კონტურს გრძელი, არტ ნუვოს სტილის, ორსართულიანი (მესამე სართული მოგვიანებითაა დაშენებული) შენობა მიუყვება. ახლა იქ, სადაც ცირკი და ტრეკი იყო, სკვერებია მოწყობილი, თუმცა

დაღმართის ეს მხარე თითქმის უცვლელია. მნიშვნელოვანი ცვლილება განიცადა სიღრმეში არსებულმა ტერიტორიამ, სადაც საბჭოთა პერიოდში აშენდა, ახლა უკვე დანგრეული, ღვინის საამქრო, რომელიც არტ ნუვოს შენობის გასწვრივ, თუმცა სიღრმეში, გამწვანებულ ეზოში იდგა და პრაქტიკულად არ აღიქმებოდა არც დაღმართიდან და არც სანაპიროდან. ასევე, სანაპიროს მხრიდან 1940-იან წლებში აშენდა მცირე ზომის ავტოსადგომი. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ყოფილი ბაღის — „ბელ ვიუ“, შემორჩენილი ფრაგმენტები, რომლებიც დაღმართსა და ქიაჩელის ქუჩას შორის არის განოლილი. ის ხაზს უსვამს არსებულ რელიეფს, ქმნის სივრცით პაუზას ქალაქის ორ სხვადასხვა დონეზე მდებარე განაშენიანებას შორის. ბაღის ამ შემორჩენილ ფრაგმენტს ბემოდან ქიაჩელის ქუჩის 2-3-სართულიანი, ტიპური თბილისური სახლებით შექმნილი რიგი საზღვრავს. ქუჩა ვერის ბალამდე მიდის. ყოფილი „ბელ ვიუს“, ვერის ბაღისა და ღვინის საამქროს ვრცელი ეზო ერთიან მწვანე ლაქას ქმნის.

დაღმართის მეორე მხარე მეტად ინტენსიურად იყო განაშენიანებული. მას რელიეფზე მორგებული შენობათა უწყვეტი რიგი ჩაუყვებოდა. ჯავახიშვილის ქუჩაზე გამავალი ფასადები 2-3-, მდინარისკენ კი 4-5-სართულიანი იყო. ამავე ფერდის ქვედა დონეზე 1900-1930-იან წლებში, საქანელას ქუჩისა და დაღმართის გარშემო ჩამოყალიბდა მცირე უბანი, წვრილი-ქაოსური განაშენიანებით.

შედეგად, ტერიტორია, რომლის რადიკალური გარდაქმნის პროცესი 2000-იანი წლებიდან დაიწყო, წარმოადგენდა რთულ რელიეფზე მორგებული თბილისური განაშენიანების ერთ-ერთ საინტერესო მაგალითს. ლანდშაფტში ოსტატურად ჩაწერილ უბანში გზაც, არქიტექტურაცა და ბაღიც შექმნილი იყო ბუნებრივი მოცემულობის, ოროგრაფიის მიხედვითა და კარნახით. ზომიერი მასშტაბის ობიექტებით განაშენიანებული, საკმაოდ ინტენსიურად გამწვანებული უბნის სივრცით-არქიტექტურული დომინანტი იყო „ლურჯი მონასტერი“ და იოანე ღვთისმეტყველის ეკლესია. თუმცა ქიაჩელის ქუჩაზე უკვე განხორციელებული მსხვილმასშტაბიანი ობიექტების მშენებლობის შემდეგ ვითარება არსებითად შეიცვალა.

მიხეილ ჯავახიშვილის დაღმართის აბრისზე დასმული კენტი ნუმერაციის ობიექტები, 2007 წელს თითქმის სრულად დაანგრიეს, დაღმართზე შემორჩა მხოლოდ მიხეილ ჯავახიშვილის სახლი. გაქრა საქანელას ქუჩაც. ამ პროცეს ხელი ვერ შეუშალა ვერც „კანონმა კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“, რომელიც საკმაოდ მკაცრ და კონკრეტულ რეგულაციებს აწესებს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, რომლის „დადგენის მიზანია მასში დაცული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით-

არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმებისა და იერსახის შენარჩუნება, ქალაქის ისტორიული ნაწილის, როგორც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ორგანიზმის (დაგეგმარების სტრუქტურა, მორფოლოგია, შენობების მასშტაბი, ხასიათი, სილუეტი, იერსახე, ლანდშაფტი და სხვა), დაცვისა და შენარჩუნების უზრუნველყოფა".



სურათი 16: საქანელას ქუჩის არეალი, 2023 წ.

შესაბამისად, განაშენიანების განადგურება, მათ შორის თავად ურბანული სტრუქტურის, წარმოადგენს კანონის საწინააღმდეგო ქმედებას. ამასთანავე, დაგეგმილი მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, მნიშვნელოვნად ცდება, არღვევს იმ ისტორიულად ჩამოყალიბებულ მახასიათებლებს (მორფოლოგიას, მასშტაბს, მოცულობას), რომლებიც აღნიშნულ კვარტალს ჰქონდა. საქანელასა და ჯავახიშვილის ქუჩის განაშენიანება მნიშვნელოვნად მონაწილეობდა მარჯვენა სანაპიროს ისტორიული სივრცით-მოცულობითი კომპოზიციის ჩამოყალიბებაში.

ზოგადად მტკვრის პირას, ქალაქის მარჯვენა სანაპიროზე, განაშენიანების პირველ ხაზში ჩარევა ძალიან დიდ რისკებს შეიცავს. აღნიშნული პროექტი პირველია ჩვენს საკვლევ არეალში, რომელმაც მთელი კვარტალი გაანადგურა და ნაშალა ყველანაირი ურბანული თუ არქიტექტურული კვალი. ასევე ტერიტორიაზე დაიგეგმა და შეთანხმდა მაღლივი კორპუსის მშენებლობა. როგორც სავარაუდო იყო, სანაპიროზე მაღლივი ობიექტის

დამშვებამ, ბიძგი მისცა სანაპიროს მსგავსი პროექტებით განვითარებას. ეს, ცალსახად, დამღუპველია ისტორიული ქალაქისთვის, რადგან სრულად ცვლის ქალაქის ძირითად მახასიათებლებს, მათ შორის: თბილისის ორ სანაპიროზე გაშენებულ უბნებს შორის ვიზუალურ კავშირებს, ისტორიული ქალაქის ხედვისა და აღქმის არეალებს. პროექტი სრულად უგულებელყოფს ისტორიული ქალაქის თავისებურებებს. შედეგად მივიღებთ სრულიად განსხვავებული მასშტაბის, მორფოლოგიისა და არქიტექტურის ახალ უბანს, რომელსაც არანაირი კავშირი არ აქვს არსებულ გარემოსთან.



სურათი 17: ავტოსადგურისა და ნმ. იოანე ღვთისმეტყველის ეკლესიის ხედი (<https://rb.gy/clqjae>)

რადიკალური ცვლილებები იგეგმება ჯავახიშვილის ლუწი ნუმერაციის მხარესაც - ყოფილი ღვინის საამქრო და მისი მიმდებარე, საკმაოდ ვრცელი, ტერიტორია მოსაზღვრული სანაპიროთი და ქიაჩელის ქუჩით. ის, ჩვენს საკვლევ არეალში, სხვადასხვა თვალსაზრისით ყველაზე რთულ ტერიტორიად შეგვიძლია მივიჩნიოთ, რადგან მოიცავს სამ, განსხვავებული ხასიათის არეალს:

1. ქიაჩელის ინტენსიურად განაშენიანებულ ქუჩას;
2. ღვინის საამქროს ინდუსტრიულ ტერიტორიას;
3. სანაპიროს ხაზს.

ტერიტორია, ისტორიული ქალაქისთვის სახასიათო პატარა ნაკვეთებად არის დანაწევრებული. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის პრინციპებიდან გამომდინარე, ნაკვეთების ზომა და ფორმა დაცული და უცვლელი უნდა იყოს, რადგან ის დიდწილად

აყალიბებს ურბანულ ქსოვილს, მათ შორის ობიექტების გეგმარებასა და სივრცით-მოცულობით გადაწყვეტას. თუმცა ჩვენს შემთხვევაში, ისტორიული ქალაქის განვითარების ყველა პრინციპი უგულებელყოფილია. ინტენსიურად მიმდინარეობს ნაკვეთების გაერთიანება, სრულიად განსხვავებული მასშტაბის ობიექტების მშენებლობა, გაუნაშენიანებელი ან მცირე დამხმარე ნაგებობით განაშენიანებული ტერიტორიების ინტენსიური ათვისება.

ქიაჩელის ქუჩაზე რამდენიმე მსხვილმასშტაბიანმა მშენებლობამ უკვე რადიკალურად შეცვალა ისტორიულად ჩამოყალიბებული ვითარება: მასშტაბი, ბალანსი გამწვანებასა და განაშენიანებას შორის, მორფოლოგია და სივრცითი კომპოზიცია. გარდა უკვე განხორციელებული მშენებლობისა, ქიაჩელის ქუჩაზე კიდევ იგეგმება ახალი ობიექტები (N15, N15ა, N17ა, N19ა - N01.15.03.022.060/N15-ის მიმდებარედ-N01.15.03.022.058; 01.15.03.022.049).

თავად ღვინის საამქროს ტერიტორიაზე იგეგმება მსხვილი მასშტაბის კომპლექსის აშენება. ქარხნის ორსართულიანი ნაგებობა ქუჩის აბრისიდან ტერიტორიის სიღრმეში იყო შენეული, ნაკვეთის საკმაოდ ვრცელი ნაწილი ეზოს ეკავა. ახალი მშენებლობა კი ქუჩის აბრისზე დასმული. შენობას თითქმის მთლიანად აქვს დაკავებული ეზო. ობიექტის გრძელი, 5-9-სართულიანი მოცულობა, სრულიად ახალ მოცემულობას ქმნის და არათუ ინტეგრირდება არსებულ ისტორიულ განაშენიანებაში, არამედ უპირისპირდება მას. სრულად ფარავს ქიაჩელისა და ქარხნის ტერიტორიას შორის, დამრეც რელიეფზე, არსებულ გამწვანებას. ეს ბოლი მნიშვნელოვან პაუზას ქმნიდა და ერთმანეთისგან გამოყოფდა ქალაქის ორ სხვადასხვა დონეზე გაშენებულ მიკროუბნებს. ხაზს უსვამდა თბილისის რელიეფზე განთავსების სპეციფიკას, ქმნიდა შიდაკვარტალურ გამწვანებას, რომლის საშუალებითაც ეს მიკროუბანი მწვანეში იყო ჩაფლული. ახალი მოცემულობით საპროექტო შენობა პრაქტიკულად ქიაჩელზე აგებული მსხვილმასშტაბიანი ობიექტების პოსტამენტად გვესახება. სრულიად ქრება გამწვანებით შექმნილი დონეებს შორისი პაუზა, რაც ძირითად და განმსაზღვრელ როლს ასრულებს ქალაქის ამ ნაწილის სივრცითი კომპოზიციის ფორმირებაში.

გარდა ზემოთ ჩამოთვლილი მშენებლობებისა, ტერიტორიაზე, სანაპიროს გასწვრივ მოაზრებულია დამატებით 2 ობიექტის მშენებლობა:

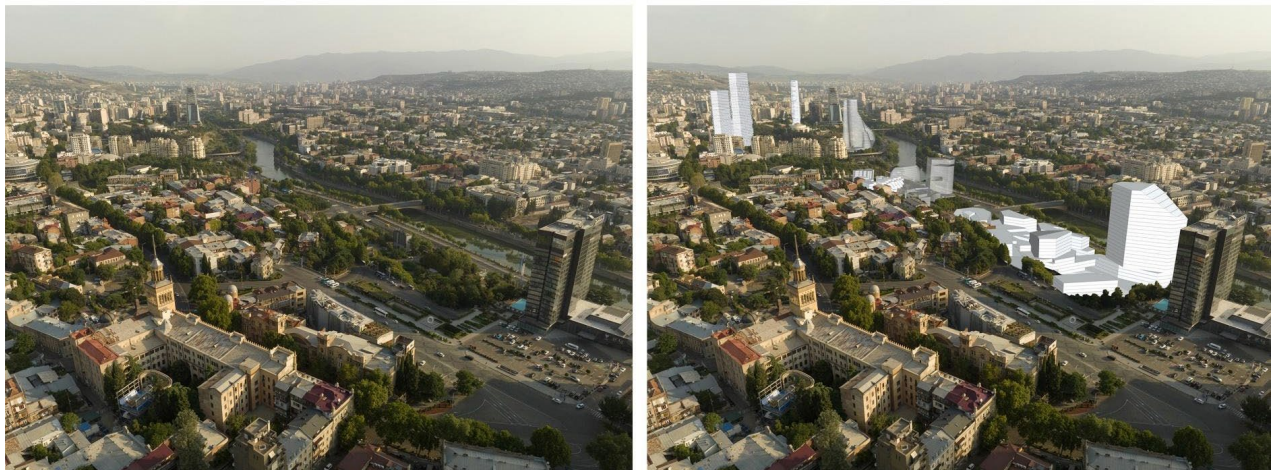
1. ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 01.15.03.022.052 მოაზრებულია 13-სართულიანი, საკმაოდ ამბიციური, შეიძლება ითქვას, ექსცენტრიკული ობიექტი. მოცემულ მომენტში პროექტი შეთანხმებული არ არის;
2. ნაკვეთი 01.15.03.022.077 მდებარეობს სანაპიროზე, ღვინის ქარხნის ტერიტორიის წინ. ამ ეტაპზე აქ განთავსებულია ერთსართულიანი, 1940-იან წლებში აგებული ავტოსადგურის საინტერესო, არქიტექტურული თვალსაზრისით ფასეული შენობა. პროექტით, რომელიც ჯერ შეთანხმებული არ არის, მოაზრებულია ავტოსადგურის არსებული ისტორიული შენობის დემონტაჟი და მის მაგივრად მრავალსართულიანი კორპუსის აშენება.



სურათი 18: პოტენციური განაშენიანების ფოტომონტაჟი საქანელასა და მ. ჯავახიშვილის ქუჩების არეალში

დაგეგმილი მშენებლობების განხორციელების შემთხვევაში ქალაქის ეს ნაწილი ისტორიულად ჩამოყალიბებული სტრუქტურის საწინააღმდეგოდ განვითარდება. სრულად ნაიშლება ურბანული ქსოვილი, არქიტექტურული ხასიათი თუ სივრცითი კომპოზიციის კვალი. პრაქტიკულად, ნაკვეთები ცარიელ სამშენებლო მოედნებად განიხილება, ყოველგვარი კონტექსტის გარეშე. იცვლება და მფლობელის სურვილის შესაბამისად იგეგმება ტერიტორია, უბანი. **ამის საშუალებას, უპირველეს ყოვლისა,**

იძლევა ნაკვეთების გაერთიანებისა და მათზე არსებული ობიექტების გამსხვილების გავრცელებული მავნე პრაქტიკა. ნაკვეთის ზომა, ფორმა და ოროგრაფია განსაზღვრავს ობიექტის მოცულობას, მიმართებას ქუჩასა და ლანდშაფტთან, არქიტექტურულ გადანწყვეტას. მათი რადიკალური ცვლილება კი ცვლის ტერიტორიის, უბნისა და ხშირად ქალაქის სტრუქტურასაც კი. დაგეგმილი ობიექტების განხორციელების შემდეგ თბილისი მიიღებს მსხვილმასშტაბიან ობიექტთა უსისტემო ნაზავს, რომელსაც არანაირი კავშირი არ აქვს ისტორიულად ჩამოყალიბებულ არეალთან, სრულად ეწინააღმდეგება და ანგრევს მას. პროექტების განხორციელების შემდეგ, ოდესღაც თბილისის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ორიენტირი „ლურჯი მონასტერი“ და იოანე ღვთისმეტყველის ეკლესია სრულად უხილავი გახდება. „კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ ეწინააღმდეგება მსგავს ჩარევებს ისტორიულ ზონაში. თუმცა აღნიშნული კანონი ჩვენთან მხოლოდ სიტყვათა კრებულს წარმოადგენს, რომლის დარღვევაც საკმაოდ მარტივი საქმეა.



სურათი 19: რესპუბლიკის მოედანის არსებული ხედი და პოტენციური განაშენიანების ფოტომონტაჟი

3. საკანონმდებლო ჩარჩო და მასთან თავსებადობის გამოწვევები

დასკვნით, შემაჯამებელ ნაწილზე სანამ გადავალთ, აუცილებელია მიმოვიხილოთ ის საკანონმდებლო და ნორმატიული ბაზა, რომლის ერთადერთი მიზანი მემკვიდრეობის დაცვა უნდა იყოს. საქართველოში მომხდარი პოლიტიკური, ეკონომიკური თუ სოციალური კატაკლიზმები პირდაპირ აისახა ჩვენი ქალაქების იერსახეზე. თუ დამოუკიდებლობის პირველ წლებში მშენებლობის პროცესი მეტად ქაოსური ხასიათის იყო და დაგეგმილ-განხორციელებული მშენებლობები ხშირად არსებულ

საკანონმდებლო ბაზას სრულად ეწინააღმდეგებოდა, 2000-იანი წლებიდან აშკარად შეინიშნება პროცესის დაგეგმვისა და კონტროლის მექანიზმების, შესაბამისი ადმინისტრაციული სისტემის, საკანონმდებლო ბაზის, მარეგულირებელი დოკუმენტების შექმნისა და განვითარების ტენდენცია. თუმცა უკანასკნელი წლების დინამიკა გვაჩვენებს, რომ საქმე სერიოზულ სისტემურ და საკანონმდებლო პრობლემასთან გვაქვს. ხისტი, დაუხვეწავი ან გარკვეულ ინტერესებზე მორგებული საკანონმდებლო ბაზა და რეგულაციები არის პრობლემის ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი.

ქალაქგეგმარების, მშენებლობისა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვაზე ორიენტირებულ კანონებსა და მარეგულირებელ დოკუმენტებში ფიქსირდება მნიშვნელოვანი ხარვეზები. მაგალითად, განმარტებები დაუბუსტებელია და იძლევა ინტერპრეტაციის ფართო საშუალებას. მიუხედავად არაერთი შეთავაზებისა, შესაბამისი სტრუქტურები პრინციპულად არ ქმნიან მკაფიო, ყველასთვის სავალდებულო ჩარჩოს როგორც კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისთვის, ასევე მშენებლობის რეგულირებისთვის. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა კომპლექსური დარგია და ის ითვალისწინებს როგორც ინტეგრირებული მართვის მოდელს, ასევე გამართულ საკანონმდებლო ბაზას. ჩვენში მემკვიდრეობის დაცვის ძირითადი მარეგულირებელი დოკუმენტი არის „კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“. ექსპერტების აზრით, კანონი ძალიან ფართო და „ამბიციურია“, მოიცავს მემკვიდრეობის თითქმის ყველა მიმართულებას და, ჩამოუყალიბებელი ორგანიზაციული და სამართლებრივი პრაქტიკის პირობებში, აკლია სიცხადე. კანონქვემდებარე აქტები და მარეგულირებელი დოკუმენტები უკიდურესად მცირეა, თავად კანონის რიგი დებულებები კი ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა.

ისტორიული ქალაქის დაცვა გულისხმობს არა მხოლოდ ერთეული მაღალმხატვრული ობიექტების, არამედ ისტორიული ქსოვილის მთლიანობის შენარჩუნებასაც. რაც თბილისის შემთხვევაში არის „*მთის ფერდსა და კლდოვან პლატოებს შემოქსოვილი ქალაქის ორგანული კავშირი გარემოსთან, ქუჩების, ხედების და მოცულობების უსწორო მოხაზულობის დინამიკურობა, ურთიერთშეჭიდულ შენობათა ფიზიკურ-გეგმარებითი და სივრცულ-შინაარსობრივი მთლიანობით განსაზღვრული ანსამბლურობა, ქალაქის მაღალმხატვრული სახის ინდივიდუალობა, კოსმოპოლიტურ ბუნებასა და ისტორიული ბედის თავისებურებებით – მუდმივი ნგრევა-განახლებით – შობილ მრავალფენოვან და მრავალფეროვან ურბანულ ქსოვილით*“. ამ ყოველივეს ერთობა ქმნის „*ღირებულებათა იმ უცნაურ კომპლექსს, რაც უეჭველს ხდის თბილისის მნიშვნელოვნებას და მას*

გამორჩეულ ურბანულ ფენომენად აქცევს.“³ თბილისის მახასიათებლებისა და ძეგლთა დაცვითი თანამედროვე პრინციპებიდან გამომდინარე, 1970-იანი წლებიდან თბილისის ისტორიული მემკვიდრეობის დაცვითი რეგლამენტები ვრცელდება არა მხოლოდ ძეგლის სტატუსის მქონე ობიექტებზე, არამედ სახელმწიფოს მიერ დადგენილ ზონებში. მიუხედავად ამისა, ხშირად, განსაკუთრებით „მნიშვნელოვანი“, მასშტაბური პროექტების განხორციელებისას, ზონებში არსებული რეგულაციები უგულებელყოფილია.

თბილისის ისტორიულ ნაწილში შედგება სამი დამცავი ზონისგან:

ლანდშაფტის დაცვის ზონა - თბილისის სივრცით-ურბანულ და არქიტექტურულ თავისებურებას დიდწილად ქმნის რთული ლანდშაფტი. ეს აისახება როგორც დამრეც ფერდებზე ურბანული ქსოვილის მორგებაში, ასევე განაშენიანებული და გაუნაშენიანებელი სივრცეების ბალანსში. შესაბამისად, ლანდშაფტს, როგორც თბილისი ერთ-ერთ მთავარ შემოქმედს, იცავს კანონმდებლობა. აქ, პრაქტიკულად, აკრძალულია მშენებლობა,⁴ მიუხედავად ამისა აღნიშნულ ზონაში კანონის დარღვევით დღემდე არაერთი პროექტი მტკიცდება;

ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა - ტერიტორია, სადაც დიდი რაოდენობითაა ძეგლები და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა უძრავი ობიექტები. ზონის დადგენის მიზანია მასში დაცული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით-არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმებისა და იერსახის შენარჩუნება;⁵

განაშენიანების რეგულირების ზონა - ტერიტორია, სადაც ავთენტიკური სახით შემორჩენილია ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის ფრაგმენტები ან/და ცალკეული ძეგლები. ზონის დადგენის მიზანია ისტორიულად ჩამოყალიბებული და ახალი განაშენიანების ჰარმონიულად შერწყმის უზრუნველყოფა.⁶

³ UNESCO World Heritage Centre, „*Tbilisi Historic District*“. <https://whc.unesco.org/en/tentativelists/5233/> (გადამოწმებულია: 10.12.2023).

⁴ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 39.

⁵ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 37.

⁶ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 38.

ჩვენ მიერ განხილული პროექტები მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონაში. დამცავი ზონის დადგენის მიზნებია შეინარჩუნოს და არასასურველი ზემოქმედებისაგან დაიცვას მის საზღვრებში არსებული:

- კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტები;
- კულტურული ღირებულების მქონე ურბანული ქსოვილი და ცალკეული შენობა-ნაგებობები;
- ისტორიული განაშენიანება;
- ქუჩათა ქსელი;
- გეგმარებითი სტრუქტურა;
- ისტორიული ლანდშაფტი;
- არქეოლოგიური ობიექტები;
- ისტორიული, ესთეტიკური, ეკოლოგიური გარემო;
- ისტორიულად ჩამოყალიბებული ხედები და პანორამები;
- სივრცითი დომინანტები;
- არქიტექტურულ-სივრცობრივი ორგანიზაცია;
- სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული კონტექსტი;

ჩამოთვლილი ფასეულობებიდან, რომელთა დაცვასაც არსებული კანონი ისახავს მიზნად, ჩვენ მიერ განხილული პროექტები უშეტეს შემთხვევაში არა ერთ ან ორ მათგანს უქმნის საფრთხეს, არამედ ყველას.

მიზნიდან გამომდინარე კანონი დასაშვებად მიიჩნევს მშენებლობას, მხოლოდ მაშინ, როდესაც სამშენებლო ობიექტი ენაცვლება მწვავე ავარიული მდგომარეობის, ისტორიულ და მხატვრულ ღირებულებას მოკლებულ, შენობას, ნაგებობასა ან საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელს.⁷ ამავდროულად:

- საპროექტო ობიექტის კონფიგურაცია, პროპორციები და გეგმარებითი სტრუქტურა უნდა შეესაბამებოდეს საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ტიპს;
- შენობა ორგანულად უნდა ერწყმოდეს განაშენიანების ტრადიციულ ფორმებსა და გარემოს;

⁷ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 37.

- არ უნდა უპირისპირდებოდეს ისტორიული განაშენიანების იერსახეს, მორფოლოგიას, მასშტაბსა და ლანდშაფტურ გარემოს;

აქ ცალსახად შეგვიძლია ვთქვათ, რომ არც ერთი ჩვენ მიერ ზემოთ განხილული პროექტი არ ითვალისწინებს და, უფრო მეტიც, სრულიად ეწინააღმდეგება კანონით განსაზღვრულ მიდგომებს.

კანონი არამიზანშენილიად მიიჩნევს და მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში უშვებს:

- ისტორიულად ჩამოყალიბებული ქუჩათა ქსელის შეცვლას, გაფართოებას, ნიშნულების ამაღლებას, დანეგასა ან სხვა ცვლილებას. აღნიშნული დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი გეგმარებითი და მეცნიერული დასაბუთების საფუძველზე, ისტორიულ იერსახესთან მაქსიმალურად მიახლოებით.⁸
- საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულმა ორგანომ, ისეთი ტერიტორიის განაშენიანებაზე, რომელიც ისტორიულად არ ყოფილა განაშენიანებული, ნებართვა შეიძლება გასცეს მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევაში და საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე, სამინისტროს თანხმობით.⁹ ფაქტობრივად, კანონი დამცავ ზონებში არ უშვებს მიწის ნაკვეთების გაერთიანებას, ვინაიდან ახალ მშენებლობას გამონაკლის შემთხვევაში, როგორც „შემავსებელ“ ქმედებას ისე განსაზღვრავს. უაღრესად მნიშვნელოვანია, რომ არ დაიკარგოს ეს კონტექსტი, რადგან რამდენიმე ერთად/მიჯრით არსებული ისტორიული ნაგებობის დანგრევა ძალიან საგანგაშო და დაუშვებელია ისტორიული ქსოვილის მთლიანობისთვის.

ამ დებულებასაც როგორც ჩვენ მიერ განხილული პროექტები, ასევე ნებართვის გამცემი უწყებები, არაფრად აგდებენ. მაგალითისთვის შეგვიძლია მოვიყვანოთ:

- „საქანელას“ პროექტი, რომელიც შლის თავად ქუჩის კვალს, ცვლის აქ არსებული, ან უკვე დანგრეული, შენობების გეგმარებას, ამსხვილებს ობიექტებს და მცირემასშტაბიანი, ინტენსიური განაშენიანების ნაცვლად იღებს მსხვილი

⁸ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 37, პ.8.

⁹ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 37, პ.6.

ობიექტებით კონცენტრირებულ, სრულიად განსხვავებული გეგმარების მიკროუბანს;

- ქიაჩელის ქუჩაზე დაგეგმილი ობიექტების გამსხვილება აუთვისებელი, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ხარჯზე მიმდინარეობს (მცირე ზომის დამხმარე ფარდულის არსებობა არ შეიძლება განაშენიანებად ჩაითვალოს). ამის შედეგად, პრაქტიკულად, ქიაჩელის ქუჩის კენტი ნუმერაციის მხარეს, სიღრმეში, რთული ლანდშაფტის დამორჩილებითა და ათვისებით ჩნდება განაშენიანების მეორე ზოლი;
- ცირკის მიმდებარედ ვრცელ რეკრეაციულ ტერიტორიაზე მცირე ზომის რესტორნის არსებობა, მთელს ამ ტერიტორიას განაშენიანებულად არ აქცევს. შესაბამისად, მისი განაშენიანება სრულად ეწინააღმდეგება კანონს, ისევე როგორც აქ უკვე განხორციელებული ლანდშაფტის ცვლილება;

მიწის ნაკვეთების გაერთიანება ის მავნე გავრცელებული პრაქტიკაა, რომელსაც თითქმის ყველა პროექტში ვხვდებით. მიწის ნაკვეთების გაერთიანება-გამსხვილება დიდწილად განსაზღვრავს იმ სამომავლო რეალობას, რომელსაც ქალაქი ზემოთ ჩამოთვლილი პროექტების მშენებლობის შემთხვევაში მიიღებს. საპროექტო ობიექტის კონფიგურაცია, პროპორციები და გეგმარებითი სტრუქტურა თითქმის ყველგან დარღვეული და რადიკალურად გაზრდილია.

ძეგლის ინდივიდუალური დაცვის ზონები ცალკე დამცავ რეჟიმს ადგენს: ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს, ან გააუარესებს მის აღქმასა თუ გამოყენებას.¹⁰

ყველა ზემოთ განხილული პროექტი მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კულტურული მემკვიდრეობის მიმდებარე ძეგლებზე. განსაკუთრებით საყურადღებოა გავლენა თბილისის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ორიენტირზე- „ლურჯ მონასტერზე“.

ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები - ახალი მშენებლობის დაგეგმვისას, ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონასა და განაშენიანების რეგულირების ზონაში, განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების საფუძველია ისტორიულ-

¹⁰ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 36, პ.3.

კულტურული საყრდენი გეგმა, რომლის პრინციპებიც გათვალისწინებული უნდა იყოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შედგენისას.¹¹

სამწუხაროდ, დღემდე ქალაქი არ ხელმძღვანელობს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმით. განაშენიანებისა და დეტალური გეგმების მომზადება თავად მენაშენეებისა და დეველოპერების პრეროგატივაა. ამ პირობებში ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების პარამეტრები ყოველთვის მენაშენე/დეველოპერის ინტერესებზეა მორგებული.

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა - კანონის მიხედვით, თუ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში არ არსებობს კანონით დადგენილი წესით დამტკიცებული განაშენიანების გეგმა, თითოეული სამშენებლო ობიექტის საპროექტო დოკუმენტაცია უნდა შემუშავდეს წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის საფუძველზე. საპროექტო ობიექტის მოცულობა, გეგმარებითი სტრუქტურა და არქიტექტურული სახე დგინდება ამ კვლევით.¹²

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის მომზადების ვალდებულებაც მშენებლობის ინტერესის გამომხატველზეა. შესაბამისად, ხშირია შემთხვევები, როდესაც მკვლევართან წინასწარ ხდება მენაშენისთვის სასურველ დასკვნაზე შეთანხმება, ან კეთილსინდისიერი მკვლევრის მიერ მომზადებული დასკვნებისა და რეკომენდაციების იგნორირება.

ჩვენ მიერ განხილულ პროექტებში ნათლად გამოჩნდა, რომ კანონით დაცული ფასეულობები (კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტები, მაღალი ღირებულების ურბანული ქსოვილი, გეგმარებითი სტრუქტურა, ლანდშაფტი, ისტორიული, ესთეტიკური, ეკოლოგიური გარემო, ისტორიულად ჩამოყალიბებული ხედები და პანორამები, სივრცითი დომინანტები, სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული კონტექსტი) სრულად უგულებელყოფილია. ისევე როგორც ქუჩათა ქსელის, მორფოლოგიის, ლანდშაფტის ცვლილებისა და ისტორიულად ცარიელი ტერიტორიის განაშენიანებასთან დაკავშირებული აკრძალვა. სამწუხაროდ, განსახილველი ობიექტები არ წარმოადგენენ

¹¹ საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 42, პ.2.

¹² საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 43, პ.1.

გამონაკლისს, მსგავსი მიდგომები წლებია დამკვიდრებულია საქართველოს ისტორიულ ქალაქებში.

შეჯამება

წინამდებარე კვლევაში მიმოვიხილეთ მსხვილმასშტაბიანი პროექტები, რომლებიც მდებარეობს ძველი თბილისის ისტორიული განაშენიანებისა და განაშენიანების რეგულირების ზონაში, მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს გასწვრივ. დაგეგმილი პროექტების დიდი ნაწილი რადიკალურად განსხვავდება ისტორიულ ზონაში არსებული ურბანული და არქიტექტურული სტრუქტურისგან. შესაბამისად, მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს ისტორიული ქალაქის როგორც არქიტექტურულ, ასევე ურბანულ და სივრცით თავისებურებაზე. გამოიკვეთა გარკვეული პრობლემები, რომლებიც საერთოა ყველა პროექტისთვის:

- ურბანული ქსოვილის, მორფოლოგიის რადიკალური ცვლილება;
- ნაკვეთების გაერთიანებით შეუსაბამო ზომის სამშენებლო ტერიტორიების წარმოქმნა;
- თანამედროვე სამშენებლო ტექნოლოგიებით, ადრე აუთვისებელი რთული ლანდშაფტური ტერიტორიების ათვისება;
- სივრცითი პაუზების ამოვსება;
- ისტორიული ქალაქისთვის სახასიათო მასშტაბისა და მოცულობის რადიკალური ცვლილება;
- ისტორიული ქალაქისთვის სახასიათო სტრუქტურისა და სტილის სრული იგნორირება;

ნაკვეთების გაერთიანებითა და გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისებით სრულად ირღვევა ისტორიულად ჩამოყალიბებული ურბანული ქსოვილი და მორფოლოგია, მასშტაბი და სივრცითი კომპოზიცია. ეს კი ის კომპონენტებია, რომელთა დაცვის გარეშეც შეუძლებელია ისტორიული ქალაქის შენარჩუნება.

ლანდშაფტში მნიშვნელოვანი ჩარევით, გამწვანებული სივრცეების ამოვსებითა ან/და ახლებური დაგეგმარებით, ზიანდება და საფრთხე ემუქრება, თბილისის მთავარ სპეციფიკას: ლანდშაფტზე მორგებულ, ქედებიდან მდინარისკენ ჩამოღვრილ ქალაქს. რელიეფისა და არქიტექტურის განსაკუთრებული, თბილისური, კავშირები ეს ის შრეა,

რომელიც დიდწილად ქმნის ქალაქის ურბანულ და არქიტექტურულ მუდმივ მახასიათებლებს. ზუსტად ამ გარემოებების და ურთიერთობის გამო იქნება სპეციფიკური, არქიტექტურული გეგმარება, სტრუქტურა, კონსტრუქციული თუ არქიტექტურული ელემენტები. ამ კონსტრუქციულ და ფუნქციურ ელემენტებს აფორმებენ, ალამაზებენ და ათამაშებენ შემდეგ თბილისელი ოსტატები. და არა ისე, როგორც ახლა ხდება - მხოლოდ „თბილისური ელფერისთვის“ უშინაარსოდ კოპირებული ელემენტები, შემთხვევითი, ზედაპირული კავშირები.

სივრცითი პაუზების ამოვსებით სრულიად იცვლება ქალაქის სივრცითი კომპოზიცია, ზიანი ადგება კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებს, რომელთა ხედვის არეალი მნიშვნელოვნად იზღუდება.

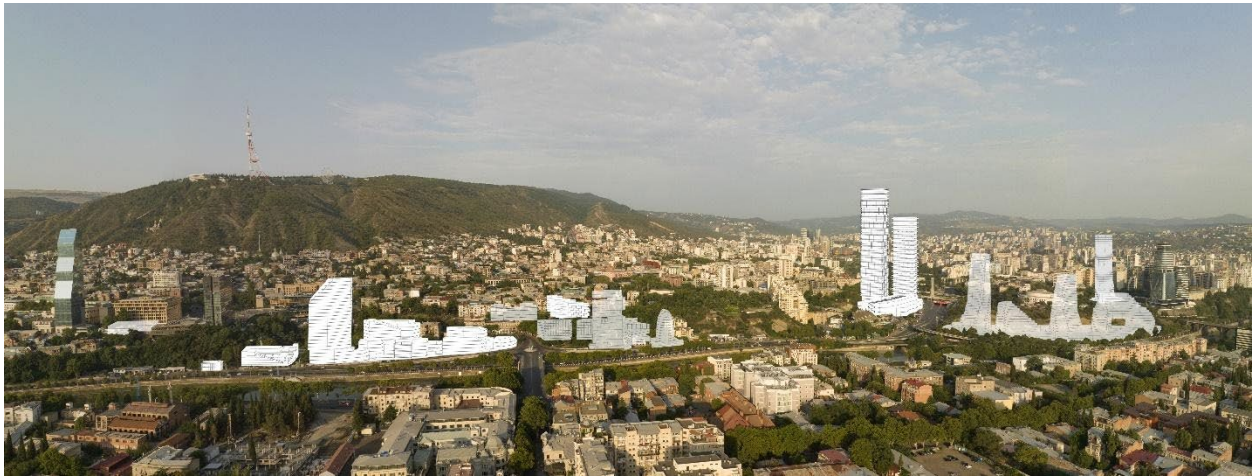
თბილისის განაშენიანების ხასიათის, მისი გრადაციულების იგნორირება, ქვედა ტერასასა და განაშენიანების პირველ ბოლში მაღალსართულიანი ობიექტების აშენება, სრულად არღვევს თბილისის ურბანულ სცენას. ირღვევა მდინარის ორ ნაწილზე გაშენებული ქალაქის მთლიანობა და რადიკალურად იცვლება ხედები სანაპიროდან. დაგეგმილი მშენებლობებით ვიღებთ კედელს მდინარის გასწვრივ, მის უკან კი ჩაკარგულ, კორპუსების უკან მიმალულ, საქართველოს ერთ-ერთ მთავარ ურბანულ ფასეულობასა და კანონით დაცულ კულტურულ მემკვიდრეობას, ისტორიულ თბილისს.

ისტორიული ქალაქისთვის სახასიათო მასშტაბის იგნორირება კიდევ ერთი დამლუპველი პრაქტიკაა, რომელმაც უკვე შეიწირა თბილისის რამდენიმე უბანი (ვერა, მირზა შაფის ქუჩა). „კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ მკაფიოდ აყალიბებს მიდგომებს და დასძენს „საპროექტო ობიექტის კონფიგურაცია, პროპორციები და გეგმარებითი სტრუქტურა უნდა შეესაბამებოდეს საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ტიპს.“ მიუხედავად კანონის დებულებისა, შესაბამისი ინსტიტუციები განიხილავენ და გასცემენ ნებართვას 2-3-სართულიან განაშენიანებაში 20-50-სართულიან ობიექტებზე. ამით კი ისინი არღვევენ კანონს და დიდი მონდომებითა და სულისკვეთებით, ნებსით თუ უნებლიეთ, ხელს უწყობენ ისტორიული ქალაქის განადგურებას.

საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ დაგეგმილი მშენებლობები მარჯვენა სანაპიროს პირველ ბოლში, 1500-მეტრიან მონაკვეთშია კონცენტრირებული და ქმნის, ქალაქის მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე გაშენებული ნაწილის პირველ, ფრონტალურ ხაზს. თბილისის, მთის კალთაზე შეფენილი ქალაქის პირობებში კი მდინარისპირა ფრონტი

მნიშვნელოვნად განაპირობებს ქალაქის სივრცით-არქიტექტურულ კომპოზიციას, ქმნის რა სახასიათო ურბანულ სცენას. მიუხედავად ამისა, ნებართვის გამცემ ინსტიტუციებს არ შეუფასებიათ მათი კუმულატიური ზეგავლენა არც ქალაქისა და არც უბნის დონეზე.

კვლევებისა და ვიზუალური მოდელირების შედეგად ცალსახად გამოჩნდა, რომ ისტორიულ ქალაქში იქმნება სრულიად განსხვავებული ტიპის სამი არეალი. ფოტომონტაჟებში აშკარად ჩანს თუ როგორი აგრესიულია ჩარევა. ახალი „უბნები“ უფრო მეტ სიახლოვეს ავლენენ ყოფილი „აკადემქალქის“ განაშენიანებასთან, ვიდრე ისტორიულ თბილისთან. საპროექტო ობიექტების მასშტაბურობიდან გამომდინარე, ჩვენ ვკარგავთ არა მხოლოდ კონკრეტულ არეალებს, არამედ მთელ კვარტლებს, და უფრო მეტსაც. საპროექტო კომპურა მოცულობებით სრულად იცვლება ქალაქის სივრცითი კომპოზიცია, დომინანტები და პანორამული ხედები. სანაპიროს გასწვრივ ასეთი ტიპის მსხვილი ობიექტები სრულად ეწინააღმდეგება თბილისის განვითარების ლოგიკას.



სურათი 20: საკვლევ არეალის პოტენციური განაშენიანების ფოტომონტაჟი. ხედი მტკვრის მარცხენა სანაპიროდან.

2 | მიწათსაქმეებლობე

1. ინტეგრირებული დაგეგმვის გამოწვევა და დაგეგმვის ინსტრუმენტების

უპეულებელობა

დედაქალაქის ურბანული განვითარების მართვის სისტემის არსებითი გამოწვევაა ინტეგრირებული დაგეგმვის დეფიციტი და ამ კუთხით არსებული ხარვეზული პრაქტიკა. ეს ვლინდება როგორც სტრატეგიულ, ასევე ოპერატიულ დონეზე. მაგალითად, მიწათსარგებლობის არსებული სტრუქტურა ხშირ შემთხვევაში ეწინააღმდეგება კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, გარემოსდაცვითა და მდგრადი სატრანსპორტო სისტემის მოთხოვნებს. ხოლო, სამშენებლო გადაწყვეტილების მიღების პროცესში ამ მიმართულებების ინტერესების გათვალისწინების მოქმედი პრაქტიკა ვერ უზრუნველყოფს დაბალანსებულ, სამართლიან და საჯარო ინტერესებზე ორიენტირებულ შედეგს; განსაკუთრებით იმ შემთხვევებში, როდესაც ტერიტორიების განვითარებით დაინტერესებული მხარე გარკვეულ პოლიტიკურ ან/და სოციო-ეკონომიკურ ძალაუფლებას ფლობს.

წლების განმავლობაში დედაქალაქმა ვერ შეძლო შეემუშავებინა ურბანული განვითარების ქმედითი სისტემა და დაეხვეწა სამშენებლო რეგულაციები, მათ შორის თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავ ზონებში. ბოლო დრომდე დედაქალაქის ისტორიულ ნაწილში სამშენებლო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს დედაქალაქის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირება ქმნის. ხშირად ზონირების პარამეტრები არ ითვალისწინებს ისტორიულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების, გარემოსდაცვითი და მდგრადი სატრანსპორტო სისტემის მახასიათებლებს და იძლევა შეუსაბამო განვითარების შესაძლებლობას. ამას თან ერთვის, ტერიტორიების ინტენსიური განვითარების მიზნით, ფუნქციური ზონების ქაოსური ცვლილება, რაც საერთო სურათს კიდევ უფრო მეტად ამძიმებს.

მუნიციპალიტეტი, როგორც წესი, არ ეწევა აქტიურ კვლევით და სხვადასხვა ტიპის გამოწვევების, მსხვილი საქალაქო ერთეულების დაგეგმვით საქმიანობას. მან, დაგეგმვის მიმართულებით, გენერალური გეგმით გათვალისწინებულ აქტივობებზეც უარი თქვა, როდესაც სამოქმედო პროგრამიდან 11 პრობლემური არეალის კვლევისა და დაგეგმვის პროცესი შეაჩერა და ამ არეალების წერტილოვანი განაშენიანების პროცესი კვლავ

დაუშვა.¹³ შედეგად საქალაქო ტერიტორიები ვითარდება ერთიანი ხედვის გარეშე, წერტილოვნად. ამის ერთ-ერთი თვალსაჩინო მაგალითი წინამდებარე კვლევის საპროექტო არეალი და მისი ცალკეული ნაწილებია.

გამართული ქალაქთმშენებლობითი ჩარჩოს გარეშე, ერთიან ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში შეუსაბამო და წერტილოვანი ჩარევები ნაბიჯ-ნაბიჯ აზიანებს ურბანული ქსოვილის მთლიანობასა და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს; შლის ერთ დროს ურთიერთდაკავშირებულ მწვანე ინფრასტრუქტურას და არსებითად ამცირებს რეფორმის პროცესში მყოფი მდგრადი ურბანული მობილობის სისტემის ეფექტურობას. აღნიშნული მანკიერი პრაქტიკა ეწინააღმდეგება დედაქალაქის გენერალური გეგმის მწვანე, შეკავშირებული და კომპაქტური ქალაქის პრინციპებს. გენერალური გეგმა მკაფიოდ ამბობს, რომ თბილისის მწვანე სივრცეები ერთიან სისტემად უნდა იქნას განხილული და ხელი უნდა შეეწყოს მათ განვითარება-შეკავშირებას სამშენებლო ობიექტებით მათი გამიჯვნის სანაცვლოდ. ამასთან კონცეფცია მდინარე მტკვრის და ქალაქის ნაშენი ნაწილის ურთიერთდამოკიდებულების დაცვა-განვითარებას ერთ-ერთ პრიორიტეტად სახავს იმ აქტივობებთან მიმართებით, რომელთაც თბილისის არქიტექტურულ და ურბანულ იერსახეში ცვლილება შეაქვთ.¹⁴ ეს პრაქტიკა ზოგადად მდგრადი განვითარების პრინციპებსაც ეწინააღმდეგება, რომლებიც გარემოს დაცვის, სოციალური და ეკონომიკური განზომილებების დაბალანსებულ თანაარსებობას გულისხმობს. ამგვარი მიდგომა განსაკუთრებით საგანგაშოა დედაქალაქში არსებული მწვანე სივრცეების დეფიციტისა და კლიმატის კრიზისის პირობებში.

2. საკვლევი არეალის მიწათსარგებლობის სტრუქტურის რეტროსპექტიული

ანალიზი

პოსტსაბჭოთა თბილისის ისტორიაში თანამედროვე მიწათსარგებლობის სისტემის ფორმირებისკენ პირველი ნაბიჯები 2000-იან წლებში გადაიდგა. 2005 წელს დამტკიცდა უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკა, რომელმაც განსაზღვრა

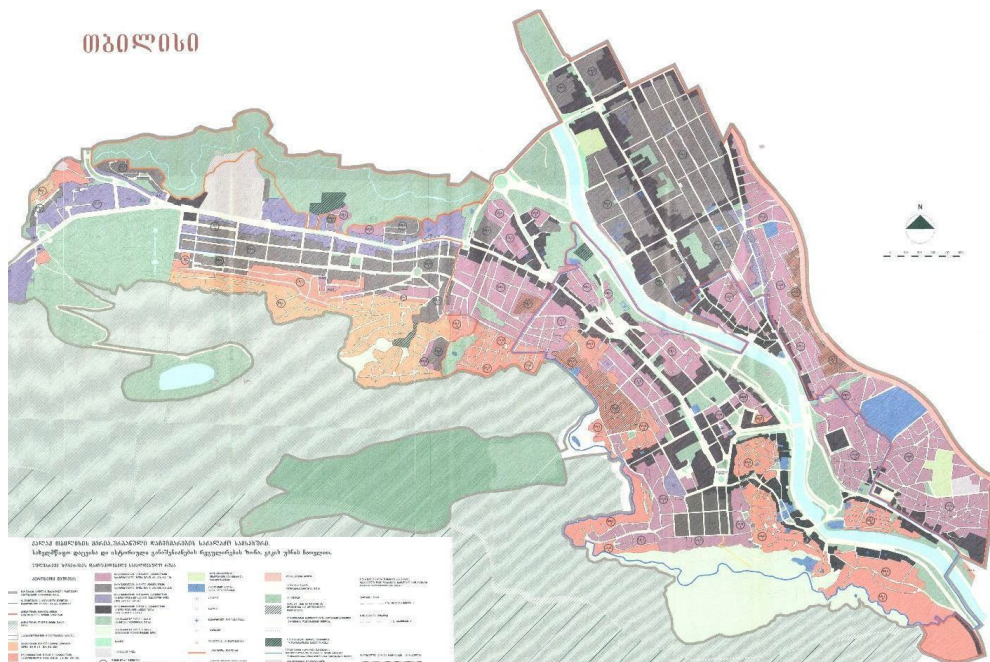
¹³ ვრცლად იხილეთ ურბანული კვლევების ცენტრის კვლევა „ურბანული განვითარების მართვის მუნიციპალური სისტემა: საერთაშორისო და ადგილობრივი გამოცდილება თბილისის მაგალითზე“, გვ. 54-58. <https://t.ly/7WVXD> (გადამოწმებულია: 11.12.2023)

¹⁴ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება #39-18, მუხლი 4, პუნქტი 2.

ვაკის ტერიტორიისა და თბილისის ისტორიული ნაწილის განაშენიანების დაცვისა და რეგულირების ზონების მიწათსარგებლობის მახასიათებლები. ამ გეგმას ხელი უნდა შეეწყო ტერიტორიების დაბალანსებული განვითარებისთვის და დედაქალაქის ისტორიული ნაწილი დაეცვა ისეთი უხეში ჩარევებისგან, როგორც იყო, მაგალითად, 1990-იანი წლების მიწურულს, სატივეს ქუჩაზე აშენებული საცხოვრებელი კომპლექსი.

2009 წელს დამტკიცდა დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა, რომლითაც ფუნქციური ზონირების ახლებური სისტემა განისაზღვრა დედაქალაქის მთელი ტერიტორიისთვის. მას შემდეგ მუნიციპალიტეტმა მოცემული გენერალური გეგმა, რაიმე არსებითი ცვლილების გარეშე, 2014 წელს ხელახლა დაამტკიცა. ხოლო 2019 წელს დედაქალაქის საკრებულომ განახლებული გენერალური გეგმის დოკუმენტი მიიღო, რომელსაც გარკვეულწილად უნდა დაებალანსებინა სტიქიური განვითარების ტენდენციები. თუმცა მთელ რიგ შემთხვევებში ის ნაკლებად ქმედითუნარიანი აღმოჩნდა.

საკვლევ არეალში მიმდინარე სამშენებლო ტენდენციების ანალიზისას, მნიშვნელოვანია ქრონოლოგიურ ჭრილში შევხედოთ საკვლევ არეალის მიწათსარგებლობის სტრუქტურის ცვლილების ზოგად პროცესს; რადგან დღევანდელი პრობლემური პროექტების ნაწილის ისტორია სათავეს იღებს მიწათსარგებლობის სისტემის ფორმირების საწყის პერიოდში.



სურათი 21: უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკა, 2005 წ.

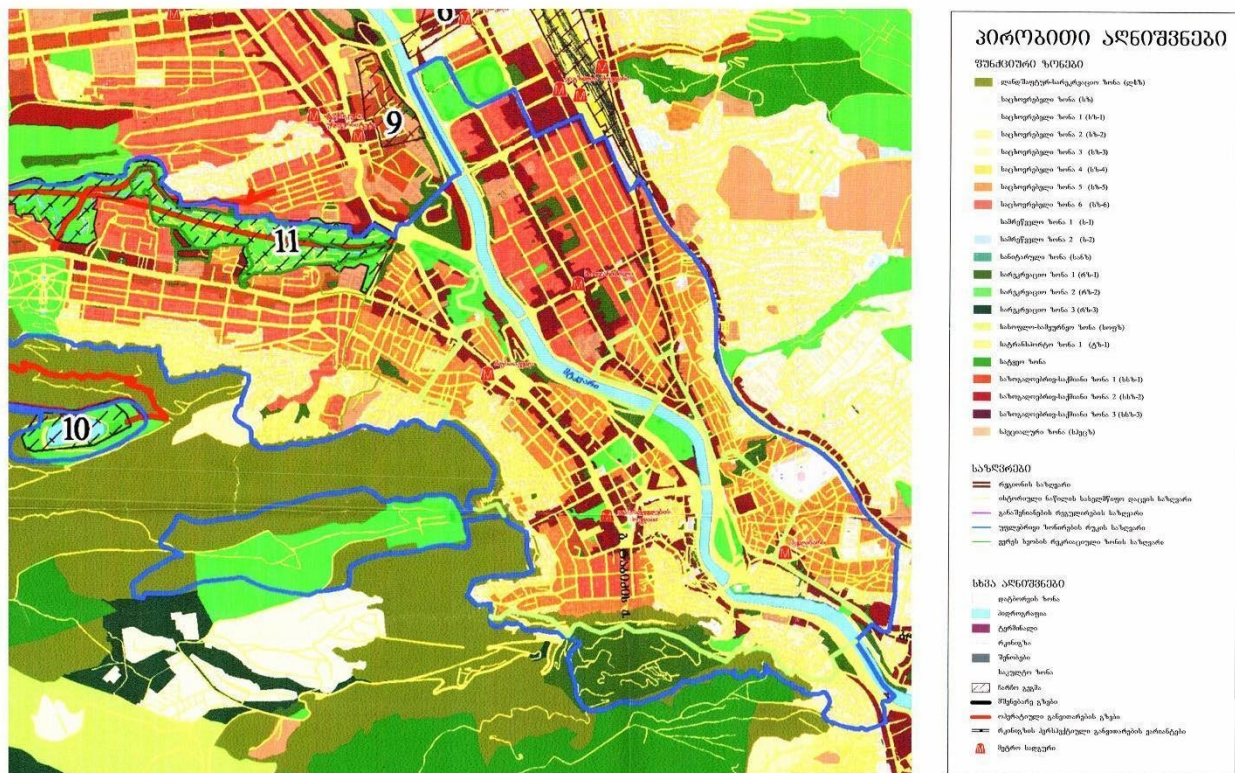
საკვლევ არეალში და მის მიმდებარედ, 2005 წლის სავალდებულო რუკის მიხედვით, სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი ვრცელდებოდა ცირკის მთელ ტერიტორიაზე. მოიცავდა ვერეს ხეობას, თამარაშვილის ქუჩიდან ყოფილი აბრეშუმის ფაბრიკისა და საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ ჩათვლით; აერთიანებდა „ვერის პარკსა“ და მტკვრის სანაპიროს გაყოლებით, სასტუმრო „ივერიის“ ჩრდილოეთ ფერდობამდე მსხვილ ტერიტორიას. ეს არეალი, თავის მხრივ, წვრილი სარეკრეაციო ზოლით უკავშირდებოდა „დედაენის პარკის“ მიდამოებს. ტერიტორიების ამგვარი ზონირება ითვალისწინებდა დედაქალაქის ამ ნაწილის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ მახასიათებლებს, იძლეოდა ერთიანი, შეკავშირებული ღია და სარეკრეაციო სივრცეების სისტემის შენარჩუნება-განვითარების შესაძლებლობასა და ისტორიულად ჩამოყალიბებული ურბანული სტრუქტურის დაცვას.

მსხვილმასშტაბიანი პროექტების განვითარების მიზნით, თბილისის ისტორიული ნაწილის ამ მონაკვეთის უსისტემო ტრანსფორმაციის, მათ შორის მწვანე არეალების ფრაგმენტაციის, პროცესმა აქტიურად იჩინა თავი 2000-იანი წლების მეორე ნახევარში, დედაქალაქის ოპერატიული განვითარების გეგმის დამტკიცებამდე. 2007 წელს, ყოფილი რესტორან „არაგვის“ ტერიტორიაზე სასტუმრო „პარკ ჰაიატის“ მშენებლობისთვის, დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ფარგლებშიც ტერიტორიის განვითარება მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონით იგეგმებოდა. ამავე პერიოდში „სილქ როუდ გრუპმა“ გამოისყიდა საცხოვრებელი სახლები ჭავჭავიძისა და საქანელას ქუჩის არეალში. 2009 წელს კი ამ ისტორიული კვარტლის განაშენიანების დიდი ნაწილი დაანგრეს.¹⁵ საგულისხმოა, რომ 2000-იან წლებში დაგეგმილი ეს პროექტები ბოლო დრომდე არ განხორციელებულა და ტერიტორია წლების განმავლობაში დეგრადაციას განიცდიდა.

მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს არეალის მაღალი ინტენსივობით განვითარების შესაძლებლობები გამყარდა 2009 წელს, დედაქალაქის პირველი გენერალური გეგმის ზონირების რუკით. კერძოდ, სანაპირო ზოლის გასწვრივ ყოფილი რესტორან „არაგვის“ ტერიტორიაზე, „ვერის პარკსა“ და ჭავჭავიძის ქუჩას შორის მოქცეულ მიწის

¹⁵ ისტორია – sakanela.com. <https://sakanela.com/istoria/> (გადამოწმებულია: 11.12.2023); პატაშური, გ., „ქ. თბილისი, საქანელას ქუჩა და მისი მიმდებარე ტერიტორია: სახელოვნებათმცოდნეო კვლევა“, 2019. საქმის ნომერი: 01211953051-67, დოკუმენტის ნომერი: 16-0121329752, <https://letters.ms.gov.ge/public/document-details/8112133> (გადამოწმებულია: 11.12.2023).

ნაკვეთებზე, ასევე საქანელას ქუჩის მთელ ტერიტორიაზე მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონები განისაზღვრა.



სურათი 22: ფრაგმენტი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმიდან, 2009 წ.

საკვლევ არეალში მიწათსარგებლობის სტრუქტურის ცვლილებამ გაზარდა რისკი აქამდე გაუნაშენიანებელი ან დაბალი ინტენსივობით განვითარებული მიწის ნაკვეთების მაღალი სიმჭიდროვით განაშენიანებისა. ასევე, გაიზარდა შესაძლებლობა ღია და სარეკრეაციო სივრცეების ფრაგმენტაციისა და თბილისის ისტორიული ნაწილის დაცვის რეჟიმებთან არათავსებადი განვითარებისა. ამის თვალსაჩინო მაგალითია სანაპიროს გასწვრივ, ჯუღელისა და ჯავახიშვილის ქუჩებს შორის მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე, პროექტების განხორციელების მცდელობები. ეს პროექტებია: მრავალფუნქციური კომპლექსი (01.15.03.022.052), მრავალფუნქციური ბიზნესცენტრი (01.15.03.022.077) და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ყოფილი ღვინის საამქროს ტერიტორიაზე (01.15.03.022.004, 01.15.03.022.022). მართალია, ეს პროექტები შეთანხმებული არ არის, მაგრამ, როგორც პრაქტიკა აჩვენებს, მათი მომავალში განხორციელების მაღალი რისკი არსებობს. ამ ერთმანეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი 13595 კვ.მ.-ს შეადგენს, რაც მსხვილი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულია. თუმცა, განაშენიანების ტენდენციები წერტილოვანი და ერთიან გააზრებას მოკლებულია.

ამასთან, ჩვენი დაანგარიშებით, წარმოდგენილი პროექტების განხორციელების შემთხვევაში, ამ ნაკვეთებზე არსებული განაშენიანების ინტენსივობის მაჩვენებელი მიახლოებით 618%-ით გაიზრდება.

საკვლევ არეალში ზონირების სტრუქტურა მცირედით შეიცვალა 2019 წელს, როდესაც დედაქალაქის განახლებული მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა დამტკიცდა. მაგალითად, ყოფილი რესტორან „არაგვისა“ და საქანელას ქუჩის ტერიტორიის ზოგიერთ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონები ხელახლა დადგინდა. თუმცა, როგორც სამშენებლო ტენდენციების ანალიზმა აჩვენა, ეს ცვლილებები არამდგრადი აღმოჩნდა. „საქანელას“ არეალში ზონირება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, 2022 წელს შეიცვალა და მთელი ტერიტორიის განვითარება კვლავ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის პარამეტრებით გახდა შესაძლებელი. დღეს ამ ტერიტორიაზე მაღალი ინტენსივობის განაშენიანების მშენებლობა მიმდინარეობს.

ამასთან, კვლევის ფარგლებში გვხვდება შემთხვევები, როდესაც მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია პროექტი ან/და უკვე აშენებულია 2019 წლამდე მოქმედი სამშენებლო ზონების შესაბამისად; თუმცა განახლებული გენგეგმით ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონის სტატუსი კვლავ ვრცელდება. ამის მაგალითია სასტუმრო ქიაჩელის ქუჩაზე (01.15.03.022.060), მრავალფუნქციური შენობა ქიაჩელის ქუჩა #15-ში (01.15.03.022.082) და სასტუმრო „კარუსელი“ სანაპიროზე (01.15.04.003.014). შესაბამისად, რიგ ადგილებში მოცემული მინათსარგებლობა არ ასახავს რეალურ სურათს. იმის ალბათობა რომ დედაქალაქის მასშტაბით მსგავსი შემთხვევები მრავლად შეიძლება იყოს, საკამოდ მაღალია. ეს გარემოება, თავის მხრივ, ეჭვქვეშ აყენებს გენგეგმის ზონირების ბალანსის ვალიდურობასაც.

3. საკვლევ არეალის მინათსარგებლობის სტრუქტურის უსისტემო

ტრანსფორმაცია

ცალკეული მიწის ნაკვეთებისა ან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, ფუნქციური ზონების სტატუსის დაუგეგმავი და სტიქიური ცვლილების პრაქტიკა არაერთგზის გამხდარა პროფესიული და სამოქალაქო ჯგუფების კრიტიკის საგანი. წლებია ფუნქციური ზონის ცვლილებები სამშენებლო პარამეტრების მომატების მიზნით გამოიყენება. ეს „ფანჯარა“ კიდევ უფრო აქტუალური გახდა მას მერე, რაც 2019 წელს,

დედაქალაქის განახლებული გენგეგმის დამტკიცების შემდეგ, კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დიდწილად აიკრძალა.¹⁶ ამ კუთხით საკვლევე არეალიც არ წარმოადგენს გამონაკლის.

3.1 ფუნქციური ზონების შევსების პრობლემური პრაქტიკა

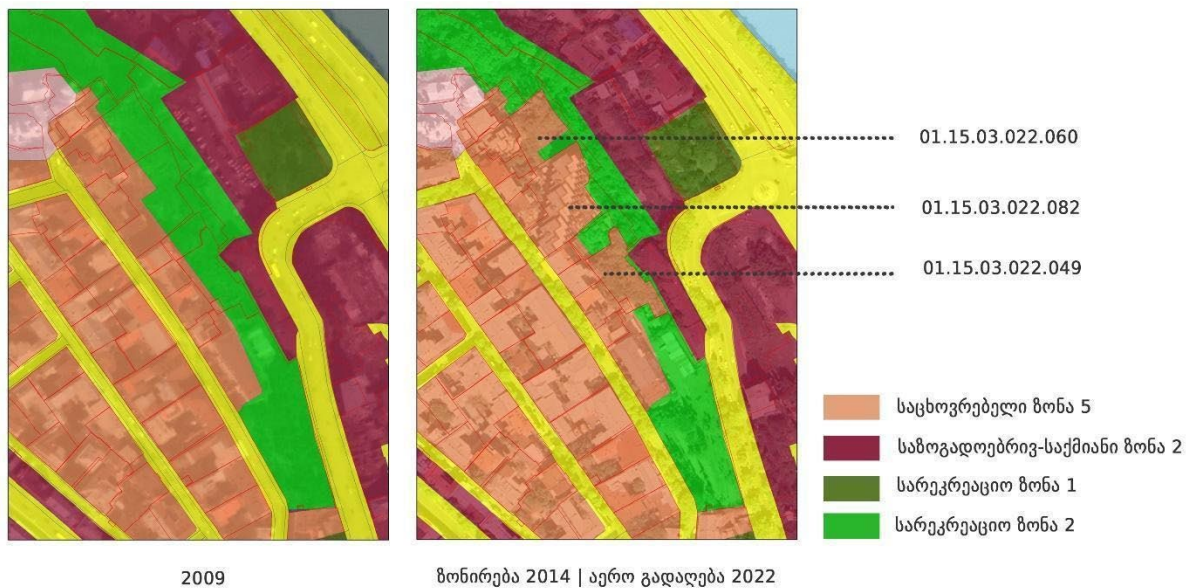
საქმის წარმოების პროცესში, შესწავლილი 16 ობიექტის უმრავლესობაში შეიცვალა ფუნქციური ზონის სტატუსი. აქედან 8 შემთხვევაში შენობა აშენებულია ან პროექტი სრულად, ან ნაწილობრივ არის შეთანხმებული. ამასთან, სხვადასხვა დროს განხორციელებული ფუნქციური ზონის ცვლილებები ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებული სარეკრეაციო ზონების მაღალი ინტენსივობის სამშენებლო ზონებად (სრულ ან ნაწილობრივ) ცვლილებას.

ამ კუთხით უკიდურესად პრობლემურია საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარედ მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რომელიც საკრებულომ ამა წლის აგვისტოში დაამტკიცა. დაგეგმილი პროექტი ითვალისწინებს 3.3 ჰექტრისთვის (33147 მ²) სარეკრეაციო ზონა 2-ის სტატუსის ცვლილებას მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით. ამასთან, შენობების მხოლოდ 25% იქნება საზოგადოებრივ-საქმიანი დანიშნულებით გამოყენებული. დანარჩენი 75% საცხოვრებელი ფუნქციისთვისაა განკუთვნილი. დაგეგმილი მშენებლობა, ფაქტობრივად, არსებული განაშენიანების ინტენსივობის მაჩვენებელთან მიმართებით დაახლოებით 528%-იან ზრდას ითვალისწინებს.

ისევე როგორც მთელი საკვლევე არეალი, ასევე აღნიშნული საპროექტო ტერიტორია, არ შეიძლება განყენებულად განვიხილოთ. ის ვერეს ხეობისა და მტკვრის სანაპიროების ერთიან კონტექსტში უნდა შეფასდეს. გმირთა მოედნის ტერიტორიაზე სხვადასხვა დროს განხორციელებული ინფრასტრუქტურული პროექტების მიუხედავად, ჯერ კიდევ რჩება ვერეს ხეობისა და მტკვრის სანაპიროს ღია და სარეკრეაციო სივრცეების შეკავშირების პოტენციალი. დაგეგმილი განაშენიანება კი საფრთხეს უქმნის მწვანე დერეფნის შექმნის შესაძლებლობას.

¹⁶ ურბანული კვლევების ცენტრი, „ურბანული განვითარების მართვის მუნიციპალური სისტემა: საერთაშორისო და ადგილობრივი გამოცდილება თბილისის მაგალითზე“, 2021 გვ. 36. <https://t.ly/7WVXD> (გადამოწმებულია: 11.12.2023)

ცალკეული პროექტების რეალიზების მიზნით ფუნქციური ზონის ცვლილება მტკიცებულად აისახა ქიაჩელის ქუჩის ტერიტორიაზე და ხელი შეუწყო განაშენიანების მოსაზღვრე, გამწვანებული ფერდობის სამშენებლოდ ათვისებას. ისტორიული რუკების ანალიზმა ცხადყო, რომ ეს მონაკვეთი უმთავრესად შენობებისაგან თავისუფალ, მწვანე სივრცეს წარმოადგენდა. ამ მონაკვეთში მიწათსარგებლობის ისტორიულად ჩამოყალიბებული სტრუქტურა ნარჩუნდებოდა 2009 წლის გენგეგმის დამტკიცების მომენტისთვისაც. თუმცა, ცვლილებები მას მალევე შეეხო. 2009 და 2011 წლებში ქიაჩელის ქუჩა #15-17-ის მიმდებარედ სარეკრეაციო ზონა 2 (დაახლოებით 2115 კვ.მ.) საცხოვრებელი ზონა 5-ით შეიცვალა. დღეს ერთ ნაკვეთზე სასტუმროს პროექტია შეთანხმებული (01.15.03.022.060), ხოლო მეორე ნაკვეთზე თითქმის დასრულებულია მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობა (01.15.03.022.082). 2012 წელს, ამავე არეალში, ქიაჩელის ქუჩა #5-ის მიმდებარედ (01.15.03.022.049) კიდევ ერთი ზონა შეიცვალა. ამ, ისტორიულად გაუნაშენიანებელი ნაკვეთის შემთხვევაშიც სარეკრეაციო ზონა 2 (1150 კვ.მ.) საცხოვრებელი ზონა 5-ით შეიცვალა, თუმცა პროექტი არ შეთანხმებულა და განახლებული გენგეგმის მიხედვით, ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე კვლავ სარეკრეაციო ზონა 2 ვრცელდება. ეს გარემოება, ტერიტორიის დაცვის მცირე იმედს მაინც იძლევა.

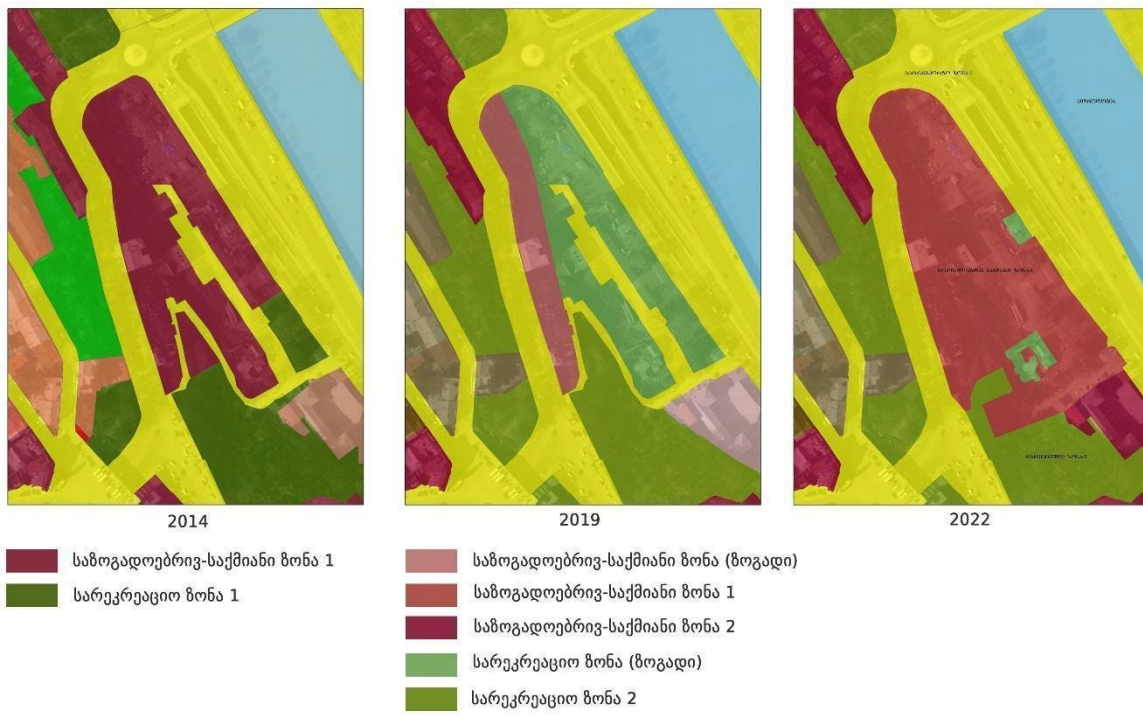


სურათი 23: ფუნქციური ზონის ცვლილებები ქიაჩელის ქუჩის არეალში

როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, „საქანელას“ ქუჩის არეალში მიწათსარგებლობის სტრუქტურა 2009 და 2019 წლის გენერალური გეგმებით შეიცვალა, თუმცა საბოლოო ცვლილება განხორციელდა 2022 წელს განაშენიანების რეგულირების გეგმით. შედეგად

საპროექტო ტერიტორიაზე სრულად გავრცელდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1. სხვა ზონებთან ერთად, შეიცვალა განახლებული გენგეგმით განსაზღვრული ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (10213 კვ.მ.) და სარეკრეაციო ზონა 2 (2002 კვ.მ.).

ხშირად სარეკრეაციო ზონის სტატუსის დაცვა პრობლემას წარმოადგენს. განსაკუთრებით იმ ტერიტორიებზე, სადაც განახლებული გენგეგმის დამტკიცებამდე მოქმედებდა სამშენებლო ზონები, უმეტესად კი მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონები. „საქანელას“ ტერიტორიაც ამგვარ მაგალითს წარმოადგენს. თუმცა აქ საგულისხმოა ის გარემოება, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას არ ყოფილა გათვალისწინებული ის ფაქტი, რომ არეალის სამხრეთ-დასავლეთ და სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილებში სარეკრეაციო ზონა განახლებული გენგეგმის დამტკიცებამდეც ვრცელდებოდა. 2014 წლის გენგეგმით სარეკრეაციო ზონა 1-ის ჯამური ფართობი 2800 კვ.მ.-ს აღწევდა. ახლა ამ ტერიტორიაზე გრგ-ს პროექტით შენობების მშენებლობაა დაგეგმილი. შედეგად სამშენებლოდ არა მხოლოდ განახლებული გენგეგმით გათვალისწინებულ, არამედ ტერიტორიაზე მანამდე მოქმედ სარეკრეაციო ზონებსაც აითვისებენ.



სურათი 24: ფუნქციური ზონის ცვლილებები საქანელას ქუჩის არეალში

ჩვენი ანგარიშით, დაგეგმილი მშენებლობა ითვალისწინებს, ტერიტორიაზე ისტორიულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების ნგრევამდე არსებულ ინტენსივობის მაჩვენებელთან

შედარებით, დაახლოებით 595%-იან ზრდას. ახალი მშენებლობა არსებითად ცვლის ისტორიული განაშენიანების გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით სტრუქტურას. ასევე, არსებითად იზღუდება და მცირდება მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე ერთიანი მწვანე სარეკრეაციო სისტემის მოწყობის შესაძლებლობები.

დროთა განმავლობაში ტრანსფორმაცია განიცადა საქანელას დაღმართის სამხრეთით, სანაპიროს გასწვრივ, ყოფილი სასწრაფო დახმარების სადგურისა და მისმა მოსაზღვრე არეალმაც. ამ ტერიტორიაზე რესტორანი „ვენდისი“ (01.15.04.004.046) აშენდა, მრავალფუნქციური კომპლექსის „აგროჰაბის“ (01.15.04.004.055) მშენებლობა კი მიმდინარეობს. ფუნქციური ზონის ცვლილებების შედეგად, 2011 წელს 1025 კვ.მ.-ზე არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 ჯერ სპეციალური ზონით, ხოლო 2021 და 2022 წელს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით შეიცვალა.

3.2. პირობადადებული ზონის ცვლილებები

ბოლო პერიოდია თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ პრაქტიკაში დაამკვიდრა ე.წ. პირობადადებული ზონის ცვლილებები. აღნიშნული გულისხმობს, რომ ცვლილებები ხორციელდება გარკვეული დათქმებით. რესტორან „ვენდისის“ შემთხვევაში ამგვარ პირობად „ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯიას“ საკუთრებაში არსებული ორი მიწის ნაკვეთის (01.14.04.016.001, 01.14.04.001.006) მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემა და საპროექტო შენობის კვების ობიექტის ფუნქციით განვითარება განისაზღვრა.¹⁷ მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთები, საპროექტო ტერიტორიისგან მოშორებით, ვაჟა-ფშაველას გამზირისა და ზურაბ ანჯაფარიძის ქუჩების გზაგამყოფ სარეკრეაციო ზონაში მდებარეობს. მათი ჯამური ფართობი 538 კვ.მ.-ს შეადგენს. კვლევის მომენტისთვის, საჯარო რეესტრის გვერდზე არსებული ინფორმაციით, მიწის ნაკვეთები კვლავ „ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯიას“ ეკუთვნის.

მრავალფუნქციური კომპლექსის, „აგროჰაბის“ შემთხვევაშიც ზონის ცვლილება გარკვეული დათქმებით განხორციელდა, თუმცა აქ სურათი უფრო ბუნდოვანი და

¹⁷ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს #86-80 დადგენილება, <https://rb.gy/opvaqa> (გადამოწმებულია 12.11.2023); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 28 ივლისის #21.1038.1177 განკარგულება, საქმის ნომერი: 01211961129-67, დოკუმენტის ნომერი: 16-0121224365, <https://rb.gy/hkj89h> (გადამოწმებულია 12.11.2023).

ჩახლართულია. პრობლემის საილუსტრაციოდ, ვფიქრობთ, მნიშვნელოვანია გადაწყვეტილების მიღების პროცესის თავისებურებები უფრო დეტალურად მიმოვიხილოთ.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მოთხოვნით ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში განაცხადი 2022 წლის 12 აპრილს წარადგინეს (საქმის ნომერი: 01221023155-67). წარმოდგენილი მოთხოვნა მოიწონა მემკვიდრეობის საბჭომ, თანხმობა მიეცა მთავრობის სხდომაზე და შემდგომი განხილვისთვის გადაიგზავნა საკრებულოში. ეს ის იშვიათი შემთხვევაა, როდესაც საკრებულო აღნიშნულ გადაწყვეტილებას უპირობოდ არ დაეთანხმა. მან ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს რეკომენდაცია მისცა ხელახლა განეხილა საკითხი იმ პირობით, რომ განმცხადებელს საპროექტო დოკუმენტაციის ფარგლებში საპროექტო შენობის მოცულობა და მაქსიმალური სიმაღლის ნიშნული დაეფიქსირებინა.¹⁸ განახლებული დოკუმენტაციის საფუძველზე, მთავრობის განკარგულებით¹⁹ ხელახლა მოიწონეს ზონის ცვლილების საკითხი. შენობის მაქსიმალური სიმაღლის ნიშნული 18.30 მეტრით, ხოლო ტექნიკური მაჩვენებლები კ1 - 0.7-ითა და კ2 - 1.5-ით განისაზღვრა. ამგვარი ფორმით ზონის ცვლილებას საკრებულოც დაეთანხმა და პირობად აღნიშნული პარამეტრების დაცვა მოითხოვა.²⁰ 2023 წლის 7 მარტს შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა (AR1936169, ბრძანება № 6356131). 2023 წლის აგვისტოში პროექტი პირველად შეიცვალა (ბრძანება № 6617177, 17.08.2023; AR1968905). თუმცა შენობის სიმაღლის გაზრდის მიზნით, ესკიზის წინასწარი შეთანხმებისა (AR1978878) და ფუნქციური ზონის ცვლილების ეტაპზე გაკეთებული დათქმების შეცვლის პროცესი აღნიშნული კორექტირების პარალელურად მიმდინარეობდა. 2023 წლის 19 ივლისის #01232002650-67 წერილით განმცხადებელი საპროექტო შენობის მაქსიმალური სიმაღლის 18.30 მეტრიდან 22.10 მეტრამდე გაზრდას ითხოვდა.²¹ მოთხოვნა მოიწონა როგორც კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ

¹⁸ ქალაქი თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის წერილი #03-032212689, საქმის ნომერი: 01221023155-67, დოკუმენტის ნომერი: 16-01221303701, <https://rb.gy/7wo3r2> (გადამოწმებულია: 12.12.2023).

¹⁹ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2022 წლის 22 ივნისის #22.952.1035 განკარგულება, საქმის ნომერი: 01221023155-67, დოკუმენტის ნომერი: 16-01222013015, <https://rb.gy/7wo3r2> (გადამოწმებულია: 12.12.2023).

²⁰ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 16 ივლისის #12-72 დადგენილება, საქმის ნომერი: 01221023155-67, დოკუმენტის ნომერი: 16-01222013015, <https://rb.gy/7wo3r2> (გადამოწმებულია: 12.12.2023).

²¹ საქმის ნომერი: 01232002650-6, <https://rb.gy/bwb0tt> (გადამოწმებულია: 12.12.2023).

(ოქმი 27, 20.07.2023), ასევე მთავრობამ (#23.1171.1303, 08.08.2023) და საკრებულომ (დადგენილება #29-65, 25.08.2023). სიმაღლის ახალი ნიშნულის საპროექტო დოკუმენტაციაში ასახვის მიზნით, 2023 წლის 22 სექტემბერს განმცხადებელმა შეთანხმებული პროექტის კორექტირება კიდევ ერთხელ მოითხოვა (AR1991332), რაზეც არქიტექტურის სამსახურის თანხმობა მიიღო 2023 წლის 27 ოქტომბრის #6732195 ბრძანებით. შედეგად საპროექტო შენობა ერთი სართულით გაიზარდა.

თბილისის ამ კომპლექსური ლანდშაფტური და სივრცით-მოცულობითი სტრუქტურის მქონე ნაწილში, მინიმუმ სიმაღლის რეგულირების მოთხოვნა სწორ ნაბიჯად უნდა შეფასდეს. თუმცა მსგავსი დათქმების პრაქტიკა აზრს კარგავს თუ ამ დათქმების აღსრულება არ ხდება და მათი ცვლილება სურვილისამებრ არის შესაძლებელი. ამ შემთხვევაში, კიდევ ერთხელ მუღავნდება გადაწყვეტილების მიმღები ორგანოების არათანმიმდევრული და არაპრინციპული მიდგომები.

3.3. ერთ ნაკვეთზე რამდენიმე ზონის პარამეტრის გამოვალისწინებისა და ზონის

პარამეტრების დაწესების ბუნდოვანი პრაქტიკა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ, დედაქალაქის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილება იძლევა გარკვეულ მითითებს იმ შემთხვევებისთვის, როდესაც მიწის ნაკვეთზე ერთზე მეტი ფუნქციური ზონა ვრცელდება. აღნიშნული დადგენილების მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით: „*თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¼-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რმ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას.*“ ეს ჩანაწერი საკმაოდ ბუნდოვანია და პრაქტიკაში ინტერპრეტაციის ფართო შესაძლებლობას იძლევა. არა არის მკაფიო თუ როგორ უნდა მოხდეს დომინანტური ზონის მოთხოვნების გამოყენება რმ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

ამასთან, პრაქტიკაში ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე ზონის გავრცელების მაგალითები საკვლევ არეალშიც გვხვდება. მაგალითად ქიაჩელის ქუჩაზე სასტუმროს (01.15.03.022.060) შემთხვევაში ბუნდოვანია მიწის ნაკვეთისთვის პარამეტრების განსაზღვრის პრინციპი. 2018 წელს საქმის წარმოების დაწყების მომენტისთვის, მიწის ნაკვეთზე 2014 წლის გენგეგმის ზონირება მოქმედებდა: მიწის ნაკვეთის უმეტეს ნაწილზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 5, ხოლო მცირე ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2. სანებართვო დოკუმენტაციის ფარგლებში წარმოდგენილი განაშენიანების პარამეტრების ანგარიშისას, სზ-5-ის პარამეტრები მიწის ნაკვეთზე სრულად გავრცელებულია. აღნიშნული გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლები ბუნდოვანია. რზ-2-ის პარამეტრების უგულებელყოფის შედეგად კი 1300 კვ. მ.-ის მიწის ნაკვეთზე კ-3-ის მაჩვენებელი მინიმუმ 100 კვ.მ.-ით შემცირდა.

აქვე, ვფიქრობთ, რომ გარკვეულ შემთხვევებში განაშენიანების პარამეტრების დაანგარიშების მეთოდიც პრობლემურია. საკრებულოს #14-39 დადგენილებით, კ-1-ის, კ-2-ისა და კ-3-ის მაჩვენებლები მრგვალდება მეათედებამდე სიზუსტით.²² დაანგარიშების ეს პრაქტიკა საკმაოდ დიდი ლავირების შესაძლებლობას იძლევა, განსაკუთრებით კი დიდი ზომის მიწის ნაკვეთების შემთხვევაში. მაგალითად, 2000 კვ.მ.-ის მიწის ნაკვეთზე კ-3-ის მაჩვენებელი განსხვავებული იქნება 0.30-ით და 0.25-ით დათვლის შემთხვევაში ($2000 \cdot 0.30 = 600$ კვ.მ. და $2000 \cdot 0.25 = 500$ კვ.მ.). როგორც ვხედავთ, განსხვავება 100 კვ.მ.-ია. რაც უფრო იზრდება ნაკვეთის ზომა, მით მეტია სხვაობა.

სხვადასხვა პარამეტრის ამგვარი ლავირების მაგალითებს ვაწყდებით საკვლევ ტერიტორიაზე შესწავლილ პროექტებშიც, მათ შორის „ლაგუნა ვერესა“ და „საქანელას“ მიმდებარედ მსხვილმასშტაბიანი პროექტების შემთხვევაში. თუ გავითვალისწინებთ, რომ ეს მაგალითები პარამეტრების მომატების მიზნით ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილებასაც ითვალისწინებს, პარამეტრების ამგვარი კალკულაციით ვიღებთ კიდევ უფრო უსამართლო და პრობლემურ სურათს.

²² ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილება, მუხლი 11, პ. 5; მუხლი 12, პ. 4; მუხლი 13, პ. 4 და 5.

4. გელანყვებილების მიღების ხარვეზული პროცესი

ურბანული გადანყვებილების მიღების პროცედურული ჯაჭვი შემთხვევიდან შემთხვევამდე შეიძლება განსხვავდებოდეს, თუმცა მასში ხშირად ჩართულია მერიის სხვადასხვა სტრუქტურული ერთეული. პოზიციები ფიქსირდება ტრანსპორტისა და გარემოს დაცვის მიმართულებით, საკითხი განიხილება მერიაში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე. მას განიხილავს თბილისის მთავრობა და მონონების შემთხვევაში საკრებულოს უგზავნის. საკითხს საკრებულოს ურბანული კომისია განიხილავს, ხოლო საბოლოოდ მას საკრებულო ამტკიცებს.

კვლევის პროცესში განსაკუთრებით თვალშისაცემი აღმოჩნდა ის გარემოება, რომ ამ რთული, ურთიერთდაკავშირებული ჯაჭვის არსებობა არა თუ დაბალანსებული გადანყვებილების მიღებას უზრუნველყოფს, არამედ გვხვდება შემთხვევები, როდესაც გადანყვებილები მიიღება კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კანონმდებლობის უხეში დარღვევით. უკიდურესად პრობლემური პროექტები ამ, რთულ და რიგ შემთხვევებში ბუნდოვან ბიუროკრატიულ ციკლს, ადრე თუ გვიან სასურველი შედეგით ასრულებენ.

4.1. არათანმიმდევრული საქმის წარმოების პროცესში წარმოსადგენ დოკუმენტაციასთან

მიმართებით

არათანმიმდევრული მიდგომები იკვეთება საქმის წარმოების პროცესში წარმოსადგენ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით. მაგალითად, 2017 წელს მრავალფუნქციური ბიზნესცენტრის (01.15.03.022.077) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის ეტაპზე (AR1500260) არ წარმოდგენიათ ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რაც განაცხადის დახარვეზებისა და განუხილველად დატოვების ერთ-ერთი საფუძველი გახდა. ხოლო ამ ობიექტის სიახლოვეს, მრავალფუნქციური კომპლექსის (01.15.03.022.052) შემთხვევაში, 2022 წელს საკითხი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის ეტაპზე ორჯერ (AR1899200, AR1908112) ისე განიხილეს (მათ შორის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზეც), რომ ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა არ წარმოდგენიათ. მართალია, საბოლოოდ პროექტს უარი ეთქვა, თუმცა საკითხის განხილვის პროცესში ზემოთ აღნიშნული გარემოება განაცხადის დახარვეზების საფუძველი არ გამხდარა.

4.2. გადაწყვეტილების მიღების პროცესში საკითხის არაჯეროვანი შესწავლა

საკვლევ არეალში გვხვდება შემთხვევები, როდესაც გადაწყვეტილებები მცდარ ან არასაკმარის ინფორმაციაზე დაყრდნობით მიიღება. ამის ერთ-ერთი მაგალითია სასტუმრო ქიაჩელის ქუჩაზე (01.15.03.022.060). ამ ისტორიულად გაუნაშენიანებელი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ერთ-ერთ წინაპირობად შეიძლება მივიჩნიოთ ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევაში მითითებული ბუნდოვანი და არაზუსტი ინფორმაცია. ესკიზის წინასწარი შეთანხმებისა (AR1604864) და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის ეტაპზე (AR1663062) წარმოდგენილი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის სათაურში მითითებულია მომიჯნავე #01.15.03.022.058 (დღეს: 01.15.03.022.082) საკადასტრო ერთეული.²³

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა ამბობს, რომ ქიაჩელის ქუჩა #17-ის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთი იყო განაშენიანებული. კვლევაში მოყვანილია მიწის ნაკვეთის საბჭოთა პერიოდში შესრულებული გეგმა, რომელშიც მცირე მოცულობის შენობა-ნაგებობა ფიქსირდება; თუმცა წარმოდგენილი მასალით რთულია ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის იდენტიფიცირება. ამასთან, კონკრეტულად საპროექტო 01.15.03.022.060 მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში (რომელიც 2009 წლიდან არის რეგისტრირებული) განაშენიანება არ ფიქსირდება აეროგადაღებებსა და კარტოგრაფიულ მასალებში. მათ შორის არც ბოლო დროის აეროგადაღებებზე, არც 1980-იან წლებში შედგენილ ტოპოგრაფიულ გეგმაზე, არც ტერიტორიის 1965 წლის აეროგადაღებაზე და არც ისტორიულ რუკებზე. ამდენად, შეგვიძლია ვთქვათ, რომ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭომ და, მისი დასკვნის საფუძველზე, არქიტექტურის სამსახურმა გადაწყვეტილება მიიღო არაზუსტ, მცდარ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, არ გამოიკვლია საკითხი სიღრმისეულად და ამით დაარღვია საქართველოს „კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“, რომელიც გაუნაშენიანებელი მიწის ნაკვეთების განაშენიანებას კრძალავს.

საქმის არსებითი შესწავლის გარეშე მიღებული გადაწყვეტილების კიდევ ერთი თვალსაჩინო მაგალითია საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარედ არსებული მრავალფუნქციური კომპლექსი. როგორც ცნობილია, ყოფილი აბრეშუმის ფაბრიკისა და საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ ტერიტორია 2015 წელს მდინარე ვერეს წყალდიდობისას

²³ ანდრონიკაშვილი ლ., „ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა: ქიაჩელის ქ. #17-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთი #01.15.03.022.058“, 2018, <https://shorturl.at/gjUZ2> (გადამოწმებულია: 13.12.2023).

დაიტბორა. წინასაპროექტო კვლევა არ მოიცავს აღნიშნული წყალდიდობისა და შესაძლო რისკების თაობაზე სათანადო ინფორმაციას. წინასწარ საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევაში აღნიშნულ საკითხს ყურადღება არ ეთმობა. ხოლო წინასაპროექტო კვლევის იმ ნაწილში, რომელშიც მოცემულია საპროექტო ტერიტორიის ეკოლოგიური მონაცემები, მდინარე ვერეს თაობაზე წარმოდგენილია მოძველებული და არასამეცნიერო ინფორმაცია. კერძოდ, შეუცვლელადაა გადმოტანილი 2010 წელს გაზეთ „ნეტგაზეთში“ გამოქვეყნებული სტატია.²⁴ დოკუმენტში ზოგადად არის ნახსენები, რომ ტერიტორიის ჩრდილოეთ საზღვართან მდინარე ვერეს მიწისქვეშა კოლექტორი გადის და დაცვის არეალები მომდევნო ეტაპზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, განისაზღვრება. ის, რომ საკითხი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ეტაპზე სათანადოდ შესწავლილი არ ყოფილა, მთავრობის 22 აგვისტოს #23.1252.1386 დადგენილებიდანაც ირკვევა. მუნიციპალიტეტი ღვარცოფისა და კოლექტორის შეზღუდვის არეალების დაცვასა და, საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი ღონისძიებების განსაზღვრას განმცხადებელს შემდგომ ეტაპზე სთხოვს. სამომავლოდ არის მოთხოვნილი გარემოს ეროვნული სააგენტოს პოზიციაც და მათთან შეთანხმებული გენგეგმა კოლექტორის გაბარიტული ზომებისა და შეზღუდვის არეალების მითითებით.

ის გარემოება, რომ მუნიციპალიტეტმა დასაშვებად მიიჩნია, გეოლოგიური პროცესების საშიშროების რისკის თვალსაზრისით, ერთ-ერთ ყველაზე მგრძნობიარე ადგილას, დედაქალაქის ერთ-ერთი ყველაზე მასშტაბური მშენებლობის განხორციელება ისე, რომ სანყის ეტაპზევე სათანადოდ არ გამოიკვლია და შეაფასა რისკები (მათ შორის, კლიმატის ცვლილების კონტექსტში), ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გადანყვეტილების მიღების საკანონმდებლო პრინციპებს.

შეჯამება

წლებია მუნიციპალიტეტი ვერ ქმნის ინტეგრირებული დაგეგმვის ქმედით სისტემას, რომლის ფარგლებშიც დაბალანსებულად იქნება გათვალისწინებული კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, მდგრადი სატრანსპორტო უზრუნველყოფის, გარემოს დაცვის, ეკონომიკისა თუ სხვა დარგობრივი ინტერესები. ამასთან, მუნიციპალიტეტი უარს ამბობს სხვადასხვა ნიშნით პრობლემური მსხვილი საქალაქო არეალების გააზრებულ

²⁴ მეფარიშვილი, მ., „მდინარე ვერე - საფრთხე მოსახლეობისთვის“, NETGAZETI.ge, 2010, <https://netgazeti.ge/life/5950/> (გადაღონებულია: 13.12.2023).

დაგეგმვაზე, მათ შორის თბილისის ისტორიულ ნაწილში, და ურბანული განვითარების წერტილოვან და სტიქიურ პროცესს ჯერდება. **დაგეგმვისა და ტერიტორიების ანალიზის დაუხვეწავი სისტემის პირობებში სამშენებლო ტენდენციების კომპლათური ზეგავლენის შეფასება შეუძლებელი ხდება.**

გენერალური გეგმა ხაზგასმით ამბობს, რომ თბილისის მწვანე სივრცეები ერთიან სისტემად უნდა იქნას განხილული და ხელი უნდა შეეწყოს მათ განვითარება-შეკავშირებას სამშენებლო ობიექტებით მათი გამიჯვნის სანაცვლოდ. გენერალური გეგმა მდინარე მტკვარსა და მის შენაკადებს შეკავშირებული სარეკრეაციო სისტემის მნიშვნელოვან ნაწილად განიხილავს, რომელმაც ქალაქის განიავებისა და გაგრილების დერეფნის ფუნქცია უნდა შეასრულოს. ამასთან კონცეფცია მდინარე მტკვრის და ქალაქის ნაშენი ნაწილის ურთიერთდამოკიდებულების დაცვა-განვითარებას ერთ-ერთ პრიორიტეტად სახავს იმ აქტივობებთან მიმართებით, რომელთაც თბილისის არქიტექტურულ და ურბანულ იერსახეში ცვლილება შეაქვს.

საკვლევ არეალში შეთანხმებული და მოაზრებული პროექტების დიდი ნაწილი წინააღმდეგობაშია დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის ურბანული განვითარების ძირითად პრინციპებთან და მიმართულებებთან.

დედაქალაქის ისტორიულ ნაწილში სამშენებლო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს დედაქალაქის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირება ქმნის. ხშირად, ზონირების პარამეტრები არ ითვალისწინებს ისტორიულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების, გარემოსდაცვითი და მდგრადი სატრანსპორტო სისტემის მახასიათებლებს და შეუსაბამო განვითარების შესაძლებლობას იძლევა. ამას თან ერთვის ტერიტორიების ინტენსიური განვითარების მიზნით ფუნქციური ზონების სპორადული ცვლილება, რაც საერთო სურათს კიდევ უფრო მეტად ამძიმებს.

საკვლევ არეალში სარეკრეაციო ზონების მაღალი ინტენსივობის სამშენებლო ზონებით ცვლილება სისტემურ და სტიქიურ ხასიათს ატარებს და ეს პრაქტიკა არსებითად არ შეცვლილა განახლებული გენერალური გეგმის დამტკიცების შემდეგ. შედეგად ხდება ერთ დროს ურთიერთდაკავშირებული მწვანე ინფრასტრუქტურის ფრაგმენტაცია, რაც არსებითად ეწინააღმდეგება დედაქალაქის გენერალური გეგმის „მწვანე ქალაქის“ პრინციპებს.

საკვლევ არეალში შეთანხმებული და მოაზრებული პროექტებით უსისტემოდ და რადიკალურად იზრდება განაშენიანების სიმჭიდროვე რაც საფრთხის შემცველია ურბანული მემკვიდრეობის დაცვისა და სატრანსპორტო უზრუნველყოფის კუთხით. ასევე, ზოგადად გრძელვადიანი დაგეგმვის თვალსაზრისით.

გარკვეულ შემთხვევებში პრობლემურია განაშენიანების პარამეტრების დაანგარიშების მეთოდი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს #14-39 დადგენილებით კ-1-ის, კ-2-ისა და კ-3-ის მაჩვენებლები მრგვალდება შეათვდებამდე სიზუსტით. დაანგარიშების ეს პრაქტიკა საკმაოდ დიდი ლავირების შესაძლებლობას იძლევა, განსაკუთრებით დიდი ზომის მიწის ნაკვეთების შემთხვევაში.

სხვადასხვა პარამეტრის ლავირების მაგალითებს ვაწყდებით საკვლევ არეალში. მათ შორის არის „ლაგუნა ვერესა“ და „საქანელას“ არეალებში მსხვილმასშტაბიანი პროექტები. თუ გავითვალისწინებთ, რომ ეს მაგალითები პარამეტრების მომატების მიზნით ფუნქციური ზონის ცვლილებასაც ითვალისწინებს, პარამეტრების ამგვარი კალკულაციით კიდევ უფრო უსამართლო და პრობლემურ სურათს ვიღებთ.

შესწავლილი ობიექტების შემთხვევაში საქმის წარმოების პროცესში წარმოსადგენ დოკუმენტაციასთან მიმართებით არათანმიმდევრული მიდგომები და გადაწყვეტილების მიღების პროცესში საკითხის არაჯეროვანი შესწავლის მაგალითებიც იკვეთება.

3 | ԺԿՅՆՆՅՄԻՈՒ

შესავალი

ბოლო წლებში თბილისის მდგრადი სატრანსპორტო პოლიტიკის გატარებას ცდილობს. თბილისის მერიის გაცხადებული სატრანსპორტო პოლიტიკის მიზანი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის, ველო და ფეხით გადაადგილების წილის გაზრდა და მანქანაზე დამოკიდებულების შემცირებაა. რეფორმის დაბალი ტემპისა და სატრანსპორტო სისტემაში არსებული ბევრი პრობლემის მიუხედავად უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისმა უპრეცედენტო მასშტაბის რეფორმა წამოიწყო, როგორც საინვესტიციო, ასევე სატრანსპორტო სისტემის გადასხვაფერებისა და განახლების მხრივ. თბილისის სატრანსპორტო სისტემა ნელ-ნელა მიდის იმ მიზნისკენ, რომ ადამიანებს თავისი საჭიროებიდან და შესაძლებლობებიდან გამომდინარე მრავალფეროვანი სატრანსპორტო არჩევანი შესთავაზოს და მანქანაზე დამოკიდებულება შეამციროს.

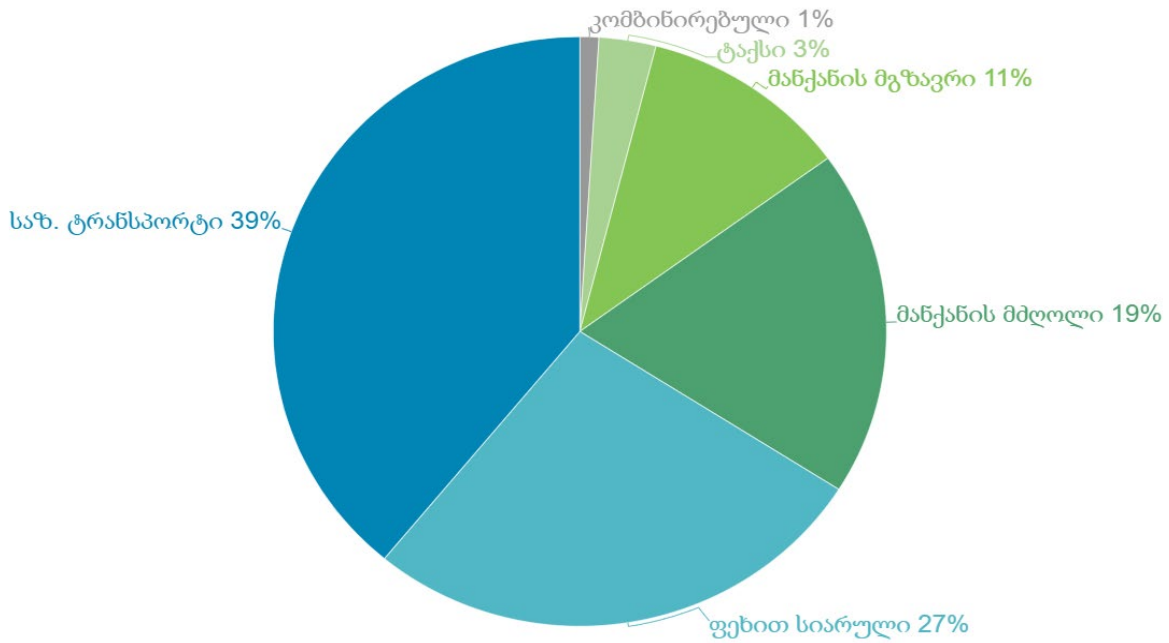
თუმცა, საქმე სხვაგვარად არის განაშენიანების პოლიტიკის მხრივ. განაშენიანების გეგმარებისა და ნებართვის გაცემისას მერია არ ითვალისწინებს განაშენიანების სათანადო სატრანსპორტო მისაწვდომობის, მომსახურების დონისა და რეზერვის არსებობა-არარსებობის საკითხს. არსებული და პოტენციური სატრანსპორტო მომსახურების შეუსაბამო განაშენიანება კი წარმოშობს სატრანსპორტო არჩევანის სიმწირესა და მანქანაზე დამოკიდებულ (ძირითადად გადაჭარბებული ინტენსივობის) ახალ კერებს, რომლებიც არამხოლოდ ეწინააღმდეგება მდგრად ურბანულ განვითარებასა და მერიის გაცხადებულ სატრანსპორტო პოლიტიკას, არამედ ქალაქისთვის ობიექტურად წარმოშობს პრობლემებს.

1. მიწათსარგებლოებისა და ტრანსპორტის დაგეგმვის ურთიერთკავშირი

საქართველოს სამშენებლო კანონმდებლობა და თბილისის მუნიციპალური რეგულაციები ტერიტორიების სამშენებლო განვითარების წინაპირობად მოითხოვს სათანადო მდგრადი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის არსებობასა ან გაუმჯობესების შესაძლებლობის დოკუმენტურ დასტურს (იხილეთ თავი 5).

სათანადო სატრანსპორტო უზრუნველყოფის შესაფასებლად მნიშვნელოვანია გადაადგილების სხვადასხვა საშუალების ხარისხობრივი (მისაწვდომობა და ხარისხი) და რაოდენობრივი (გამტარობა და რეზერვი) მახასიათებლების გათვალისწინება, ახალი განაშენიანებით გამოწვეული დამატებითი მგზავრობების ჩათვლით.

თუ განაშენიანება არ არის უზრუნველყოფილი შესაბამისი მდგრადი სატრანსპორტო საშუალებებით, ადამიანებს ეზღუდებათ გადაადგილების შესაძლებლობა და მოდალურ განაწილებაში²⁵ იზრდება მანქანის გამოყენების წილი. თბილისში მოდალური განაწილების მაჩვენებელი გაიზომა 2011 და 2016 წლის შინამეურნეობის სატრანსპორტო კვლევით. ამ წლებში მანქანის გამოყენება 19%-დან 30%-მდე (58%-ით) გაიზარდა²⁶ (იხ. ფიგურა #1).



ფიგურა 1: 2016 წლის თბილისის მოდალური განაწილება

1.1. მისაწვდომობა და განაშენიანების ტიპოლოგია

ტრანსპორტის მისაწვდომობისა და სატრანსპორტო მომსახურების გაუმჯობესების პოტენციალს მეტწილად განსაზღვრავს ჩამოყალიბებული განაშენიანების ურბანული ქსოვილი, ტიპოლოგია და რელიეფი. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე და ტევადობა, ქუჩების გამტარუნარიანობა და საფეხმავლო მისაწვდომობა განსხვავდება განაშენიანების ხასიათის მიხედვით.

²⁵ მოცემული ტერიტორიისთვის დღის განმავლობაში განხორციელებული გადაადგილებების საერთო რაოდენობაში გადაადგილების სხვადასხვა სახეობის წილი.

²⁶ თბილისის შინამეურნეობის სატრანსპორტო კვლევა, სისტრა, 2016

თბილისი ამ მხრივ განსაკუთრებით პრობლემურია. განაშენიანება რთულ რელიეფზეა მორგებული და, შესაბამისად, გვაქვს ე.წ. იერარქიული ქუჩათა ქსელი, სადაც დაბალი გამტარობის ქუჩები უფრო დიდ და განიერ გამზირებს ერწყმის და ერთმანეთთან ალტერნატიული გზებით სუსტადაა შეკავშირებული. ქუჩათა ქსელი განსაზღვრავს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელის მონყობის იერარქიულ პრინციპსაც. მთავარ გამზირებზე ქსელის ხარისხი გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო შებლუდული გეომეტრიისა და ცუდად შეკავშირებულ ქუჩებზე. რელიეფის გამო განსხვავებულია საფეხმავლო გადაადგილების კომფორტი და მისანვდომობაც. აღნიშნული ფაქტორი, თბილისის განუყოფელი და უცვლელი ნაწილია და გათვალისწინებული უნდა იყოს მიწათსარგებლობისა და განაშენიანების პოლიტიკაში.

ისტორიული ურბანული განაშენიანებისთვის დამახასიათებელია კარგად შეკავშირებული ხშირი ქუჩათა ქსელი, მცირე მასშტაბის კვარტლები, მულტიფუნქციურობა და სიმჭიდროვე. ეს ფაქტორები ფეხით გადაადგილებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისანვდომობისთვის ხელსაყრელ პირობებს ქმნის, თუმცა შებლუდულია სამანქანო ნაკადის გატარების მხრივ. ამის მიზეზია ის, რომ ასეთი განაშენიანების ჩამოყალიბებისას მანქანა ან არ არსებობდა, ან გადაადგილების დომინანტი საშუალება არ იყო. მომდევნო პერიოდის მოდერნისტული ქალაქგეგმარებისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებაში მანქანას უკვე წამყვანი როლი უკავია. ასეთი არეალები, როგორც წესი, მაღალი გამტარობის განიერი გამზირებისაგან შედგება და ხშირად საფეხმავლო და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დაბალი მისანვდომობით ხასიათდება. საკვლევი ტერიტორია ორივე ტიპოლოგიას მოიცავს, რაც უფრო დეტალურად შემდეგ ქვეთავშია განხილული.

1.2. მისანვდომობა და განაშენიანების ფუნქცია

სხვადასხვა განაშენიანებას, ფუნქციიდან და ინტენსივობიდან გამომდინარე, სატრანსპორტო მომსახურების განსხვავებული საჭიროება აქვს. მაგალითად, მაღალი ინტენსივობის საოფისე და საცხოვრებელი ფუნქციები ერთ-ერთი ყველაზე მგზავრთინტენსიურია და პიკის საათში ფართო გეოგრაფიული არეალიდან დიდი რაოდენობით მგზავრს იზიდავს და წარმოშობს. ამიტომ მნიშვნელოვანია ასეთი ობიექტები საზოგადოებრივი ტრანსპორტით კარგად იყოს უზრუნველყოფილი. კერძოდ, ამ არეალებიდან ადამიანებს **ავტობუსის გაჩერებამდე ადვილად და კომფორტულად**

უნდა შეედლოთ მისვლა და მათ საკმარისი ტევადობისა და კარგი გეოგრაფიული დაფარვის მქონე საზოგადოებრივი ტრანსპორტი უნდა ემსახურობდეს.

ასევე მნიშვნელოვანია სხვადასხვა ფუნქციის **საფეხმავლო მისაწვდომობაც**. მდგრადი ურბანული მობილობის პოლიტიკის თანახმად, შორ მანძილზე მანქანითა და სხვა მოტორიზებული ტრანსპორტით გადაადგილების არარაციონალური საჭიროების თავიდან ასაცილებლად, მნიშვნელოვანია საფეხმავლო მანძილზე იყოს ისეთი ე.წ. საუბნო და ყოველდღიური ფუნქციები, როგორებიც არის: სკოლა, ბაღი, საყიდლები, ლანჩი, ბანკი და სხვა. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაც ამბობს, რომ „კარგად შეკავშირებული ქალაქის კონცეპტუალური მიდგომის განხორციელებისათვის, მნიშვნელოვანია გეგმარების ყოველ ეტაპზე გათვალისწინებული იყოს შერეული ზონირების პრინციპები და მოსახლეობის ძირითადი მოთხოვნების საფეხმავლო დისტანციაზე უზრუნველყოფის საშუალება“.²⁷

2. სატრანსპორტო მისაწვდომობის განმსაზღვრელი ფაქტორები

სატრანსპორტო მისაწვდომობა მოიცავს გადაადგილების ყველა საშუალებას, მათ შორის ფეხითა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტით გადაადგილებასა და ფაქტორებს, რომლებიც გადაადგილების კომფორტს განსაზღვრავენ.

2.1. საფეხმავლო მისაწვდომობის განმსაზღვრელი ფაქტორები

როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, კარგი საფეხმავლო მისაწვდომობის საფუძველს ქმნის ქუჩათა ქსელით კარგად შეკავშირებული მჭიდრო და მრავალფუნქციური განაშენიანება. ის ფუნქციებს შორის მოკლე მანძილებსა და პირდაპირ კავშირებს უზრუნველყოფს. თუმცა, ფეხით გადაადგილების არჩევანს მხოლოდ მოკლე მანძილი არ განსაზღვრავს, მასზე სხვა ფაქტორებიც ახდენს გავლენას. მოსახერხებელი და კომფორტულია გადაადგილება თუ: არეალში არის ტროტუარები, მათი სიგანე საკმარისია, მოწყობილია ქუჩის დონის ხშირი და უსაფრთხო გადასასვლელები, მზიან ამინდში ქუჩა დაჩრდილულია, ხოლო ღამით საკმარისად განათებული, ნაკლებია ბარიერები და ა.შ. ფეხით სიარულის არჩევანზე ასევე მოქმედებს ე.წ. აღქმადი ფაქტორები, მაგალითად,

²⁷ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება #39-18, მუხლი 5, პუნქტი 5.

განიცდის თუ არა ადამიანი მანქანებისგან და სხვა საფრთხისგან დაცულობის შეგრძნებას, მოსაწყენი და დაცლილია ქუჩა თუ ხალხმრავალია და მრავალფეროვანი და ა.შ. ამა თუ იმ მარშრუტით გადაადგილების სურვილზე ეს ფაქტორები შეიძლება კომბინირებულადაც მოქმედებდეს. მაგალითად, სასურველ დანიშნულებამდე მისასვლელად თუ ქუჩის გადაკვეთაა საჭირო, გადასასვლელი კი შორსაა ეს მნიშვნელოვნად ამრუდებს გზას. ამას ემატება ისიც, რომ ქუჩებზე, რომლებზეც საფეხმავლო გადასასვლელები იშვიათია, როგორც წესი, მაღალია სამანქანო ნაკადის სიჩქარე, რაც ფეხით გადაადგილებისას უსიამოვნო შეგრძნებას ზრდის. ხოლო, თუ ტროტუარიც ვიწროა და არ აქვს გამწვანების ბოლი, დისკომფორტისა და დაუცველობის განცდა კიდევ უფრო მძაფრდება. ასეთ ადგილებში, როგორც წესი, ნაკლები ადამიანი დადის. **საკვლევ ტერიტორიაზე ქვეითისთვის არამიმზიდველი გარემოს კლასიკური მაგალითია მტკვრის მარჯვენა სანაპირო და გმირთა მოედანი თავისი განშტოებებით.**

2.2. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობის გენმსაზღვრელი ფაქტორები

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონისა და მისაწვდომობის შეფასებისას სამი ფაქტორია გასათვალისწინებელი: ქსელის საფეხმავლო მისაწვდომობა, ქსელის გეოგრაფიული დაფარვა, ქსელის ტევადობა და რეზერვი.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი ფეხით მისაწვდომად ითვლება დაახლოებით 500 მეტრის საფეხმავლო მანძილზე, საფეხმავლო მისაწვდომობაზე მოქმედი ზემოთ მოყვანილი ფაქტორების გათვალისწინებით.

ქსელის გეოგრაფიული დაფარვა გულისხმობს ქალაქის იმ არეალს, სადაც საპროექტო განაშენიანებიდან მინიმალური გადაჯდომით არის შესაძლებელი მისვლა. თბილისის ახალ სამარშრუტო ქსელში ყველაზე კარგი გეოგრაფიული დაფარვა ე.წ. ავტობუსის სწრაფ 10 დერეფანს აქვს,²⁸ რომელიც ამჟამად მონყოების პროცესშია. თუმცა გააჩნია, ამ

²⁸ თბილისის საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ახალი სქემა, რომელიც მონყოების ეტაპზეა, სამი დონისგან შედგება: სწრაფი ავტობუსის ხაზები, საქალაქო მარშრუტები და მკვებავი ხაზები. სწრაფი ავტობუსის ხაზები ქსელის ხერხემალია. 10 გრძელი მარშრუტის მიზანია მთავარი მგზავრთნაკადის დერეფნების მომსახურება. მისი მახასიათებელი ნიშნებია: გრძელი ხაზები, მაღალი სიხშირე, ავტობუსის პრიორიტეტის დერეფნები და დიდი ტევადობის ავტობუსები. ეს ხაზები ქალაქის შორ უბნებს ერთმანეთთან აკავშირებს. როგორც წესი, ამავე დერეფნებზე ამ ხაზების გარდა, სხვა მრავალი მარშრუტიც დადის და შეფასების სამივე ფაქტორით საუკეთესო მომსახურებით ხასიათდება, განსაკუთრებით ცენტრალურ უბნებში. მეორე დონე, საქალაქო

ქსელის რომელ მონაკვეთზეა ლაპარაკი და რამდენად ადვილად არის მისაწვდომი ქსელის სხვადასხვა მიმართულება ფეხით. ვინაიდან საკვლევი ტერიტორია აღნიშნულ ქსელთან მდებარეობს, ზედაპირული შეფასებით შეიძლება ის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით კარგად მომსახურებულად ჩაითვალოს. თუმცა, სწორი შეფასებისთვის საჭიროა საპროექტო ტერიტორიისა და მისი ცალკეული მონაკვეთების დეტალური ანალიზი (იხილეთ თავი 4).

ქსელის ტევადობა და რეზერვი მნიშვნელოვანი ფაქტორებია, განსაკუთრებით როცა საქმე ეხება გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე გადაჭარბებული ინტენსივობით განვითარებას, რომელიც წარმოქმნის დიდი რაოდენობის დამატებით გაუთვალისწინებელ მგზავრთნაკადს.

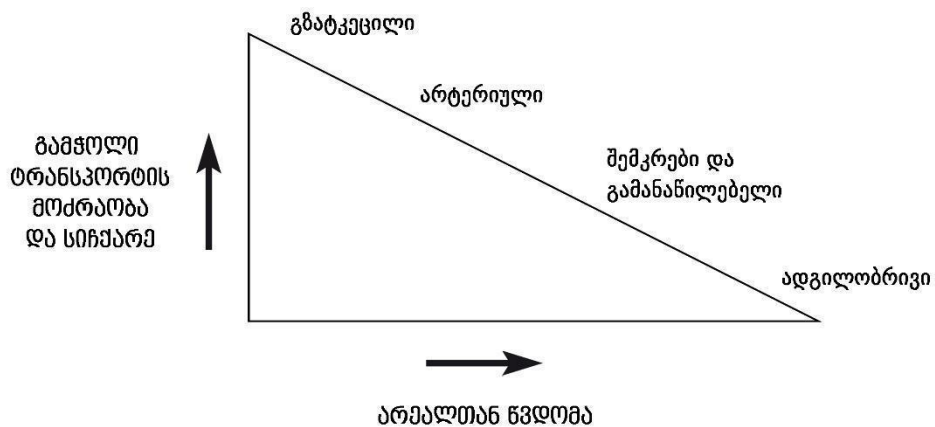
თბილისის ახალი სამარშრუტო ქსელის მიმდინარე რეფორმის მიხედვით, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ტევადობა იზრდება როგორც დამატებითი ავტობუსების, ასევე ავტობუსის პრიორიტეტული ზოლების კომბინაციის შედეგად. ამ მხრივაც თბილისის ქალაქის ავტობუსის 10 სწრაფი დერეფანი გამოირჩევა. თუმცა ეს არ ნიშნავს რომ ამ ხაზების ტევადობა უსასრულოდ წელვადია. თბილისის საავტობუსე სისტემასაც აქვს განვითარებისა და რეზერვების ლიმიტი. არც მოცემულ 10 დერეფანზე შესაძლებელი და რაციონალური ავტობუსების უსასრულოდ დამატება. ავტობუსის ზოლების შემთხვევაში კი, სისტემის გამტარუნარიანობაზე გაჩერებები და შუქნიშნები ახდენს გავლენას. თუ სისტემაში იმაზე მეტი ავტობუსი იქნება, ვიდრე ამ მონაკვეთების გამტარობაა, სისტემის ეფექტურობა იკლებს, რადგან იზრდება შეფერხებები. ამ შემთხვევაში უკვე ახალი ტიპის ქსელის დაგეგმვა ან სულაც ტრამვაისა ან მეტროს განხილვა შეიძლება გახდეს საჭირო. ის დამატებითი დიდი მოცულობის კაპიტალური ინვესტიციისა და საფუძვლიანი კვლევის (ტექნიკურ-ეკონომიკური და ხარჯთეფექტიანობის დასაბუთება, გავლენა ქსელზე, პროექტირება) გარდა, მოსაწყობად დიდ დროსაც საჭიროებს. საკვლევ არეალში, სადაც ტერიტორიების დიდი ნაწილი საზოგადოებრივი ტრანსპორტით სუსტად ან საერთოდ არ

ხაზები, მეზობელ უბნებს სტანდარტული ზომის ავტობუსებით აკავშირებს ერთმანეთთან. მესამე, მკვებავი ხაზების სისტემის მიზანი, პირველ ორ დონესთან დაბალი მგზავრთნაკადისა და გამტარობის უბნების დაკავშირებაა. მეორე და მესამე დონეს როგორც ნაკლები გამტარობა, ასევე ცუდი გეოგრაფიული დაფარვა ახასიათებს, რადგან შორ მანძილზე მგზავრობისთვის მეტწილად გადაჯდომას მოითხოვს. თუმცა, პირველი დონის ქსელიც არ არის თანაბრად მაღალი ხარისხის მთელ დერეფნებზე და კონკრეტული ფიზიკური მოცემულობიდან გამომდინარე განსხვავებული ხარისხის მომსახურება აქვს.

არის უზრუნველყოფილი, დაგეგმილი მასშტაბური განაშენიანების განხილვისას მინიმუმ უნდა არსებობდეს ასეთი გეგმების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების დოკუმენტი.

3. უჩათა ქსელის იერარქია

გზებისა და ქუჩების იერარქია, საჭიროებიდან გამომდინარე, განსაზღვრავს კონკრეტული გზების ფუნქციასა და შესაფერის დიზაინს. იერარქიისა და ტიპოლოგიის განსაზღვრისას ორი კრიტერიუმია წამყვანი. ერთი კრიტერიუმი უყურებს გზის ან ქუჩის მთავარი ფუნქცია გამჭოლი ნაკადის გატარებაა თუ განაშენიანებაზე წვდომა (იხილეთ სურათი#25). მეორე კრიტერიუმი განიხილავს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში პრიორიტეტულ მოძმარებლებსა და სატრანსპორტო საშუალებებს, მათ შორის: სამანქანო ნაკადს, საზოგადოებრივ ტრანსპორტს, არამოტორიზირებულ ტრანსპორტს, დისტრიბუციასა და ა.შ.



სურათი 25: უჩათა ქსელის იერარქია

ქუჩების იერარქიასა და ტიპოლოგიაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს მიმდებარე ურბანულ გარემოს, განაშენიანებას, სიმჭიდროვესა და ფუნქციურ პროფილს. თავის მხრივ, ქუჩების იერარქია და ტიპოლოგია კი ქუჩის დიზაინსა და მოძრაობის წესებს განსაზღვრავს. მაგალითად, ქალაქის ფარგლებში მოქცეული გზატკეცილების მთავარი ფუნქცია სატრანსპორტო ნაკადების გამჭოლად გატარებაა და სხვა გადაადგილების საშუალებები ნაკლებად პრიორიტეტულია მაღალია დაშვებული სიჩქარე და მინიმალურია ნაკადის შემაფერხებელი ბარიერების რაოდენობა. აქედან გამომდინარე, როგორც წესი, გზატკეცილების გასწვრივ განაშენიანება არ არის ან მხოლოდ აჩქარება-შენელების ზოლის შემთხვევაში დაიშვება, რომელიც განაშენიანებიდან გამომსვლელ

ნაკადს გზატკეცილის ნაკადთან უსაფრთხოდ და შეუფერხებლად შერწყმის საშუალებას აძლევს. **საკვლევ ტერიტორიაზე გზატკეცილის მაგალითი, მტკვრის მარჯვენა სანაპირო, ქალაქის მნიშვნელოვანი გამტარი არტერიაა. მოყვანილი დიზაინი კი საკვლევ არეალში დაგეგმილი მჭიდრო განაშენიანების შემთხვევაში შეუძლებელია (იხილეთ თავი 4.1.).**

შიდა საუბნო ქუჩაზე პრიორიტეტი საფეხმავლო უსაფრთხოებასა და მისანვდომობას ენიჭება და ხშირად გამჭოლი მოძრაობა სხვადასხვა საშუალებით მიზანმიმართულად იზღუდება.²⁹ შიდა საუბნო ქუჩის მაგალითი საკვლევ არეალში ქიაჩელის ქუჩაა. ამ ორი უკიდურესი მაგალითის გარდა, უმეტეს შემთხვევაში მჭიდროდ განაშენიანებულ ურბანულ გარემოში გამჭოლი ნაკადისა და მისანვდომობის საჭიროებები ერთდროულად მნიშვნელოვანია, მათ შორის არტერიული ქუჩებისთვის. გზატკეცილებისგან განსხვავებით, ურბანული არტერიული ქუჩების გამტარობის გაზომვისას, მდგრადი სატრანსპორტო პოლიტიკა აფასებს გადაყვანილი ადამიანების რაოდენობას და არა სატრანსპორტო საშუალებების რაოდენობას, შედეგად უპირატესობა მეტწილად ენიჭება საზოგადოებრივ ტრანსპორტსა და არამოტორიზებულ ტრანსპორტს. აღნიშნულის მაგალითი საკვლევ ტერიტორიაზე მელიქიშვილის გამზირია.



სურათი 26: მობილობის პრიორიტეტის პირამიდა (www.c40knowledgehub.org)

²⁹ საუბნო ქუჩებზე გამჭოლი ნაკადის შეზღუდვის მაგალითებია სუპერბლოკები ბარსელონაში, დაბალი ნაკადის სამეზობლოები (low traffic neighborhood) ინგლისში და ვუნერფი (woonerf) ჰოლანდიაში. ქიაჩელის ქუჩა და მიმდებარე განაშენიანება თბილისის სატრანსპორტო გეგმის (2023-2043) მიხედვით დაგეგმილი პრიორიტეტული სუპერბლოკების სიაშია.

ვინაიდან თბილისს ქუჩების ოფიციალურად დამტკიცებული იერარქია და ტიპოლოგია არ აქვს, როგორც საპროექტო ტერიტორიაზე, ასევე მთლიანად ქალაქში ქუჩის ფაქტობრივ ფუნქციას, დიზაინსა და არსებულ და დაგეგმილ განაშენიანებას შორის შეუსაბამობა ხშირია.

ქვემოთ ქუჩების იერარქია და ტიპოლოგია განხილულია ამ თავში მოყვანილი პრინციპებისა და ობიექტური მოცემულობის მიხედვით. ასევე განხილულია კონფლიქტები და შეუსაბამობა ქუჩის ფუნქციას, დიზაინსა და განაშენიანების მოთხოვნებს შორის, რასაც იწვევს ასეთი იერარქიისა და შესაბამისი გააზრებული მიდგომების არქონა.

4. საკვლევი ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორიის რელიეფი, მასზე მორგებული ქუჩათა ქსელის ბადე და განაშენიანების ფენები, სატრანსპორტო მისაწვდომობის მხრივ, მნიშვნელოვნად განსხვავებულ ბონებს ქმნის. ამ ფაქტორების მიხედვით, ტერიტორია რამდენიმე ერთგვაროვან არეალად შეიძლება დაიყოს.

პირველი ბონა მოიცავს ქიანელის ქუჩასა და მის მეორე ბოლში არსებულ სარეკრეაციო ბონაში დაგეგმილ მშენებლობებს. მეორე ბონა აერთიანებს უშუალოდ სანაპიროზე გამოძვალ დაგეგმილ განაშენიანებას. მესამე კი ფარავს საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერესა“ და თამარ მეფის გამზირზე გამოძვალ დაგეგმილ განაშენიანებას.

სანამ უშუალოდ ტერიტორიებს მიმოვიხილავთ, მნიშვნელოვანია განვმარტოთ მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს მნიშვნელობა.

4.1. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს მნიშვნელობა

მანქანის ალტერნატივების განვითარებისა და მისი გამოყენების შემცირების პარალელურად, ყველა ქალაქს, მათ შორის თბილისსაც, სჭირდება მაღალი სატრანსპორტო გამტარობის გზები, რომლებიც სატრანსპორტო ნაკადს შორ მანძილზე, ქალაქის ქუჩების ავლით, შეუფერხებლად გაატარებს. თბილისს არ აქვს წრიული შემოვლითი მაგისტრალი, რომელიც ამ ფუნქციას შეასრულებდა. რელიეფისა და ქალაქის ფორმიდან გამომდინარე, ასეთი მაგისტრალის მოწყობის შესაძლებლობა და ხარჯთეფექტურობა საეჭვოა. **ამიტომ სანაპირო ჩრდილო-სამხრეთის მიმართულებით**

ქალაქის ერთადერთი მაგისტრალია, რომელიც ამ ფუნქციას ასრულებს. მიუხედავად იმისა, რომ სატრანსპორტო რეფორმის შედეგად მოსალოდნელია სამანქანო მგზავრობების ნაწილის სხვა საშუალებებით ჩანაცვლება და ურბანულ-განაშენიანებულ გარემოში სამანქანო ნაკადის კლება, სანაპიროს სამანქანო ნაკადის მნიშვნელოვანი შემცირება საეჭვოა. ამის თქმის საფუძველს რამდენიმე გარემოება გვაძლევს. ცნობილია, რომ ეკონომიკურ განვითარებასთან ერთად იზრდება ზოგადად გადაადგილების რაოდენობა, რაც თბილისში, სხვა ეკონომიკურად ძლიერ ქალაქებთან შედარებით, საკმაოდ დაბალია და, შესაბამისად, ზრდის პოტენციალი აქვს. ამასთან, მიუხედავად მერიის ახალი სატრანსპორტო პოლიტიკისა, მანქანაზე დამოკიდებული ახალი უბნების განაშენიანების აქტიური პროცესი შეიცავს მანქანის მოხმარების მატების დიდ რისკს. ამდენად, მოსალოდნელია, რომ სამანქანო ნაკადის ის ნაწილი, რომელიც ურბანულ-არტერიული ქუჩების საზოგადოებრივ ტრანსპორტსა და ქვეითებზე მორგების პოლიტიკის შედეგად არ და ვერ ჩანაცვლდება სხვა საშუალებებით, სანაპირო მაგისტრალზე გადმონაცვლებს. თბილისის სატრანსპორტო გეგმის,³⁰ ამ ეტაპზე ჩვენს ხელთ არსებული, ბოლო მიგნებებითაც მარჯვენა სანაპიროზე სამანქანო ნაკადის მნიშვნელოვანი კლება არ დასტურდება.

შესაბამისად, მარჯვენა სანაპირო მნიშვნელოვანი მაგისტრალური არტერიული გზაა, რომლის მთავარი ფუნქცია სამანქანო ნაკადის გატარებაა. ხოლო, გზის მოწყობის დიზაინი და მოძრაობის წესები არათანმიმდევრულია. ამ მომენტისთვის არ არსებობს საჯარო დოკუმენტი, რომელიც განიხილავს მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს სამომავლო განვითარების ხედვას, მოსალოდნელ სამანქანო ნაკადს, ფუნქციასა და მიზანშეწონილ დიზაინს.

4.2. საკვლევი ტერიტორიის სატრანსპორტო მისაწვდომობა

უშუალოდ არეალებს თუ მიმოვიხილავთ, **ქიაჩელის ქუჩას მდგრად ტრანსპორტზე წვდომის მხრივ საუკეთესო მოცემულობა აქვს.** მელიქიშვილი-კოსტავა-რუსთაველის ხაზი საზოგადოებრივი ტრანსპორტით ყველაზე კარგად მომსახურებული დერეფანია. მელიქიშვილისა და კოსტავას ქუჩების მონაკვეთზე მულტიმოდალური ქუჩის მოწყობით გაიზარდა როგორც საქვეითე და ველო გადაადგილების კომფორტი, ასევე

³⁰ თბილისის სატრანსპორტო გეგმა (2023-2043) 2018 წლიდან მუშავდება. დოკუმენტის გამოქვეყნებული ბროშურა აღნიშნულ დეტალებს არ შეიცავს, თუმცა გეგმაზე მუშაობის პროცესში პროფესიულ წრეებთან გაზიარებული იყო მიმდინარე და დასკვნითი პრეზენტაციები.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხარისხი. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხარისხი აქ კიდევ უფრო გაუმჯობესდება, სამარშრუტო ქსელის რეფორმის ფარგლებში დამატებითი ავტობუსების შემოყვანითა და ავტობუსის პრიორიტეტის ზოლების მონყობის შემდეგ. ამ არეალში მჭიდრო და მრავალფუნქციური ისტორიული განაშენიანება კარგ საფეხმავლო მისაწვდომობას უზრუნველყოფს. კვარტლის გრძივი და განივი ქუჩები დაბალი გამტარობის საუბნო ქუჩებია, შესაბამისად დაბალი და მშვიდი ნაკადით ხასიათდება. კვარტალში სამანქანო ნაკადის, გამონაბოლქვისა და ხმაურის შემცირების მიზნით, ქალაქი სუპერბლოკების ტიპის ტრანსფორმაციას გეგმავს,³¹ რაც გულისხმობს გამჭოლი სამანქანო ნაკადის შეზღუდვასა და ქვეითებისა და რეკრეაციული ფუნქციისთვის სივრცის გამოყოფას.

მიუხედავად ამისა, ტერიტორიების გადაჭარბებული ინტენსივობით განვითარება ამ შემთხვევაშიც საფრთხის შემცველია როგორც ლოკალურად, ასევე მთელი ქალაქის მასშტაბით არსებული საერთო ტენდენციის ჭრილში. მოცემულ ტერიტორიაზე განხილული მშენებლობის ნებართვები უხეშად ბრდის უბნის სიმჭიდროვეს და მიუხედავად ტრანსპორტის კარგი ხარისხობრივი მომსახურებისა, წარმოშობს არსებული სატრანსპორტო რეზერვების ამოწურვის საფრთხეს. გარდა ამისა, ყოველი დამატებითი გაუთვალისწინებელი მოცულობა გათვლებს არაპროგნოზირებადსა და უფუნქციოს ხდის, რადგან არავინ იცის, მომავალში რომელ მონაკვეთზეა მოსალოდნელი ახალი სამშენებლო ტერიტორიების გაჩენა. სიმჭიდროვის გაუაზრებელი ბრდა ასევე საფრთხეს უქმნის სუპერბლოკების პროექტსა და კვარტალში გარემოს გაჭანსალების შესაძლებლობას.

ყველაზე პრობლემური არეალი მეორე, სანაპიროზე გამავალი, ზონაა. დაგეგმილი განაშენიანება მომწვედელია ორ ბუნებრივ ბარიერს, მტკვარსა და ციცაბო ფერდს შორის, რის გამოც განივი კავშირებით არ არის ჩართული არსებულ განაშენიანებაში. სანაპიროზე საზოგადოებრივი ტრანსპორტი არ დადის და არც უახლოეს მომავალშია დაგეგმილი. მიმდებარე უბნებთან ან საზოგადოებრივ ტრანსპორტთან მისაწვდომად გალაკტიონის ხიდის, ელბაქიდის აღმართისა ან გმირთა მოედნის მიმართულებით გადაადგილება მხოლოდ სანაპიროს გავლით არის შესაძლებელი. სწრაფი ავტობუსის ხაზების უახლოესი გაჩერებები 600-900 მეტრის ფარგლებში მერყეობს. მანძილთან ერთად საფეხმავლო გადაადგილების კომფორტსაც თუ გავითვალისწინებთ, შეგვიძლია ჩავთვალოთ, რომ ამ არეალში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობა ძალიან

³¹ თბილისის სატრანსპორტო გეგმა (2023-2043).

დაბალია. მტკვრის მარჯვენა სანაპირო ფეხით გადაადგილებისთვის ნაკლებად მიმზიდველია ყველა იმ ფაქტორის გათვალისწინებით, რაც წინა თავებში განვიხილეთ. გმირთა მოედანი ფეხით გადაადგილებისთვის გაუვალი ბარიერია - არაადაპტირებული, ბნელი, ლაბირინთული მიწისქვეშა გადასასვლელების ქსელით. შედარებით უკეთესი საფეხმავლო კავშირი ელბაქიძე-რუსთაველის მიმართულებით არის, თუმცა აქაც დღესდღეობით არ არის ადაპტირებული გადასასვლელები და მოწესრიგებული ტროტუარები. ჯამში, მარჯვენა სანაპირო ყველა ფაქტორით, განაშენიანების ტიპოლოგიიდან დაწყებული, ქუჩის დიზაინითა და მოძრაობის ორგანიზების დეტალებით დამთავრებული, ტიპური მანქანაზე ორიენტირებული გზაა. ფაქტორების ნაწილი, როგორებიც არის მოწესრიგებული ტროტუარები ან დაშვებული მაღალი სიჩქარე, ფიზიკურად შედარებით ადვილად გამოსასწორებელია და მიზანშეწონილიც კი არის გარკვეულ დონეზე, გამჭოლი მაგისტრალის მოცემულობის გათვალისწინებით.³² თუმცა საკვლევი ტერიტორიის შემთხვევაში ნამყვანია ფეხით სიარულზე მოქმედი ის ფაქტორები, რომლებიც მეტწილად უცვლელი მოცემულობაა, მაგალითად, რელიეფი და განაშენიანების სტრუქტურა ან გზების (სანაპიროსა და მისი კავშირების) გზატკეცილის ფუნქციისა და დიზაინის ფუნდამენტურ გადახედვას მოითხოვს. იმას, რომ მარჯვენა სანაპიროს გზატკეცილის ფუნქციით არსებობა ქალაქს არ სჭირდება, არამართო დღეს არამედ მომავალში, უნდა ადასტურებდეს მინიმუმ შესაბამისი კომპლექსური და გრძელვადიანი კვლევები და პროგნოზები.

მესამე არეალი არაერთგვაროვანია. როგორც თამარ მეფის გამზირს, ასევე „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარე განაშენიანებას კოსტავას ქუჩის მხრიდან ემსახურება საზოგადოებრივი ტრანსპორტის 10 სწრაფი დერეფანი. აღნიშნული მონაკვეთები, ქალაქის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების მხრივ, საუკეთესო მონაკვეთებია. **მაგრამ, აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარე განაშენიანებას საფეხმავლო მისაწვდომობა შეზღუდული აქვს.** ქალაქის სხვა ნაწილებში ფეხით გადაადგილება მხოლოდ კოსტავას ქუჩითა და ფიქრის გორის აღმართით არის შესაძლებელი. ციცაბო რელიეფის გარდა, რაც ფეხით გადაადგილების კომფორტზე მოქმედი ობიექტური და გადაუღახავი გარემოებებია, კოსტავას ქუჩის

³² თუმცა, არც ეს არის გარანტირებული, რადგან ოპონენტების პოლიტიკური წნეხის ქვეშ თბილისის მერიამ რამდენიმე წლის წინ მარჯვენა სანაპიროზე დაშვებული სიჩქარის 70 კმ/სთ-დან 50 კმ/სთ-მდე შემცირების გადაწყვეტილება უკან წაიღო, გავრცელებულ ინფორმაციას არასწორი უწოდა და შეზღუდვის ძველი ნიშნები დააბრუნა. აფრიამაშვილი, ს., „მარჯვენა სანაპიროზე სიჩქარის ზღვარი არ შეცვლილა - მერია“, NETGAZETI.ge, <https://shorturl.at/bg489> (გადამოწმებულია: 13.12.2023).

საფეხმავლო ინფრასტრუქტურაც არ არის დამაკმაყოფილებელი. ვინრო და ბარიერებიანი ტროტუარი, გარკვეულ მონაკვეთებზე საერთოდ წყდება. თუ ბარიერების საკითხის მოგვარება დროთა განმავლობაში გარკვეულწილად შესაძლებელია, ტროტუარის სიგანისა და მასთან დაკავშირებული სხვა კომფორტის ელემენტების გაზრდა სათუთა. ასევე დაბალია მისაწვდომობა მელიქიშვილის გაჩერებასთან, შესაბამისად ვაკისა და რუსთაველის მიმართულების ხაზებზე. გარდა იმისა, რომ ეს გაჩერებები მანძილის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიიდან მისაწვდომად ვერ ჩაითვლება, არც საფეხმავლო ინფრასტრუქტურის კომფორტი (ვინრო და გადატვირთული ტროტუარი, აღმართი და სხვა ბარიერები) გვაძლევს იმის ფიქრის საშუალებას, რომ მიზიდულობის არეალის მანძილი სტანდარტზე მაღალი იქნება. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული გადაჭარბებული ინტენსივობის **საპროექტო განაშენიანებისთვის მხოლოდ კოსტავას ხაზებია მისაწვდომი**, რომლებსაც შედარებით შეზღუდული გეოგრაფიული დაფარვა აქვთ, ვინაიდან ცალმხრივია. შესაბამისად, იზრდება ბენოლა რეზერვზე, რადგან გაზრდილი მოთხოვნა ვერ გადანაწილდება და დისპროპორციულად, მხოლოდ ამ მიმართულებას დააწვება.

თამარ მეფის გამზირზე მდებარე სასტუმრო კომპლექსის³³ განაშენიანებას გმირთა მოედანთან მიმართებით იგივე პრობლემები აქვს, რაც ზემოთ არის განხილული. საფეხმავლო მისაწვდომობის მხრივ, საპროექტო არეალს კავშირი აქვს, ფაქტობრივად, მხოლოდ თამარ მეფის გამზირისა და კოსტავას ქუჩის მიმართულებებზე. ვინაიდან არცერთ ქუჩაზე, გმირთა მოედნის მოწყობის გამო, არ არის ქუჩის დონის საფეხმავლო გადასასვლელები, კომფორტულად მისაწვდომი მხოლოდ ქუჩის ერთი მხარეა. აქედან გამომდინარე, საზოგადოებრივი ტრანსპორტი მისაწვდომად შეიძლება ჩაითვალოს მხოლოდ თამარ მეფის გამზირიდან გმირთა მოედნის მიმართულებით. როგორც „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარე განაშენიანების შემთხვევაში, აღნიშნული მოცემულობა ზღუდავს როგორც საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გეოგრაფიული დაფარვის არეალს, ასევე მგზავრთნაკადის განაწილების შესაძლებლობას და ზრდის წნეხს კონკრეტული მიმართულების რეზერვზე. ორივე შემთხვევაში ფეხით გადაადგილებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობის ხარისხი დაბალია და არ აკმაყოფილებს გადაჭარბებული ინტენსივობის განაშენიანების (განსაკუთრებით საცხოვრებელი და საოფისე ფუნქციების) სატრანსპორტო მომსახურების დონეს.

³³ ბოლო გადაწყვეტილებით, ალექსიძის ქუჩაზე მდებარე ობიექტის ფუნქცია გახდა საცხოვრებელი.

შესაბამისად, ისედაც მაღალი ინტენსივობის განაშენიანებიდან იზრდება სამანქანო ნაკადის საპროგნოზო მოცულობა. გარდა იმისა, რომ აღნიშნული რისკი ენინააღმდეგება ქალაქის სატრანსპორტო პოლიტიკას, საპროექტო განაშენიანების მდებარეობიდან გამომდინარე, შეიცავს მნიშვნელოვანი არტერიული გამჭოლი მაგისტრალებისა და ქუჩების შეფერხების საფრთხეს. ამას კი ამ გზების საქალაქო მნიშვნელობიდან გამომდინარე, მხოლოდ ლოკალური შედეგი არ ექნება.

მარჯვენა სანაპიროს ფუნქციას, დიზაინსა და დაგეგმილ განაშენიანებას შორის აშკარა შეუთავსებლობის რისკები არცერთ საჯარო დოკუმენტში არ არის შეფასებული. შესაბამისად, არც ის დასტურდება, იგეგმება თუ არა გზატკეცილის ფუნქციისა და დიზაინის ცვლილება განაშენიანებასთან შესაბამისად. არც ის არის განხილული მიზანშეწონილია თუ არა ქალაქის მთავარი გამჭოლი გზატკეცილის გაუქმება; რა გავლენას გამოიწვევს ეს დღეს და გრძელვადიან პერიოდში, ლოკალურად და ქალაქის მასშტაბით. მარჯვენა სანაპიროს ამ მონაკვეთის განაშენიანება და შესაბამისი გამჭოლი ფუნქციის გადახედვა არ არის გათვალისწინებული არც თბილისის გრძელვადიან სატრანსპორტო გეგმაში (2023-2043).

5. გენაშენიანებისა და ტრანსპორტის ხარვეზული და წინააღმდეგობრივი პოლიტიკა და პრაქტიკა

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის თანახმად, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ერთ-ერთი სახელმძღვანელო პრინციპია „*მომსახურებისა და სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შესაბამისობა დასახლებული ტერიტორიებისა და დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემასთან...*“³⁴

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება №14-39) მიხედვით, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობაა სათანადო

³⁴ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, თავი 2, მუხლი 8.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის არსებობა. ხოლო გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის განვითარებისა ან/და სიმჭიდროვის გაზრდის შემთხვევაში უნდა არსებობდეს მწვანე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის შესაბამისობისა ან გაუმჯობესების დოკუმენტური დასტური და უზრუნველყოფის პირობა:

„თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.“

„განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.“

„გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სათანადო საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობით.“³⁵

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

ამასთან, გენგეგმა ქალაქის განვითარების ერთ-ერთ პრიორიტეტს ანიჭებს მდგრადი სატრანსპორტო საშუალებებით უკეთეს შეკავშირებულობას, რაც გულისხმობს მანქანაზე დამოკიდებულების შემცირებასა და უპირატესად საზოგადოებრივი და საფეხმავლო კავშირების გაუმჯობესებას.

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

³⁵ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილება, მუხლი 3, პ. 3.

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

„მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა თბილისის სატრანსპორტო გამონვევების გადანყვების ძირითად გზად მოიაზრებს არსებული კერძო ტრანსპორტის მოთხოვნებზე დაქვემდებარებული სისტემური მიდგომის ცვლილებას.“

„თბილისის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, ქალაქის სატრანსპორტო ელემენტის გეგმარება-განვითარებისა და ოპერირების პროცესებში პრიორიტეტულად უნდა განისაზღვროს ფეხმავალთა და არამოტორიზებული ტრანსპორტის მომხმარებელთა ინტერესები და ნახალისებული უნდა იქნას მოცემული ტიპის მგზავრობები როგორც გეგმარებითი, ასევე ადმინისტრაციული მექანიზმით.“³⁶

ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის განაშენიანებისა და არსებული განაშენიანებული ტერიტორიის სიმჭიდროვის გაზრდის განხილვისას დოკუმენტურად, ანუ კვლევების საფუძველზე, უნდა დასტურდებოდეს, რომ არსებული ან დაგეგმილი მდგრადი სატრანსპორტო მომსახურება როგორც ხარისხობრივად, ასევე რეზერვების კუთხით შეესაბამება მას.

5.1. ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება

ამ შესაბამისობის დადგენის მიზნით, 2018 წელს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე პასუხისმგებელი სამსახური³⁷ ჩაერთო ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების შემუშავებისა და სამშენებლო ნებართვების გაცემის პროცესში. მენაშენეებს გაუჩნდათ ვალდებულება წარმოადგინონ ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასებისა (ტგშ) და მოძრაობის ორგანიზების სქემები.

საერთაშორისო გამოცდილებით ტგშ ან მსგავსი დოკუმენტი ადგენს არსებული სატრანსპორტო მომსახურების დონესა და რეზერვებს, დაგეგმილი განაშენიანებით

³⁶ „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება #39-18, მუხლი 5.

³⁷ 2018 წელს თბილისის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, დღეს ტრანსპორტისა და ურბანულ განვითარების სააგენტო.

გამონვეული დამატებითი გენერირებული და მიზიდული მგზავრობების რაოდენობას, პროგნოზირებს მოდალურ განაწილებას, აანალიზებს არსებულ და საპროგნოზო მგზავრობებს შორის შეუსაბამობებსა და გასცემს რეკომენდაციებს. ხშირად ტმშ მენაშენებისათვის მაკომპენსირებელი გადასახადის დანესების საფუძველია.

თბილისის შემთხვევაში ტმშ-ს მომზადების მეთოდოლოგია არ არის სრულფასოვნად შემუშავებული და ოფიციალურად დამტკიცებული. არ არსებობს დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს ტმშ-ს შემადგენლობას, მეთოდოლოგიასა და პროგნოზირებისთვის საჭირო საბაზისო მონაცემებს. მათ შორის, არ არის განსაზღვრული სატრანსპორტო სისტემის დასაშვები და მიუღებელი ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლები, რომლებსაც უნდა დაეფუძნოს ახალ განაშენიანებასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებები.

გარკვეულ შემთხვევებში მსგავსი საბაზისო მონაცემები ქალაქს საერთოდ არ გააჩნია. პროგნოზი, როგორც წესი, არსებულ სატრანსპორტო ქცევასა და ტენდენციებს ეფუძნება. მეტწილად ტმშ-ს შემუშავება ეფუძნება 2016 წლის თბილისის შინამეურნეობის სატრანსპორტო კვლევის (შსკ) მონაცემებს, რომლებიც ქალაქის სხვადასხვა არეალისთვის მოსახლეობის სხვადასხვა ჯგუფის სატრანსპორტო ქცევას ადგენს. კვლევა მოიცავს რეპრეზენტატიულ მონაცემებს ისეთ ხშირ გამოყენებებზე, როგორებიცაა: საოფისე, საცხოვრებელი და განათლება. მონაცემები ჯანდაცვის, სპორტული და კულტურული ღონისძიებების, სასტუმროსა და სხვა სპეციფიკური ფუნქციებისთვის არარეპრეზენტატიულია, განსაკუთრებით კონკრეტული ურბანული არეალის შემთხვევაში. მაგალითისთვის, სასტუმროსა და სავაჭრო ცენტრის გამოყენებისთვის არ არის ცნობილი მგზავრობების რაოდენობები, პიკის საათები და, რაც მთავარია, მოდალური განაწილება კონკრეტული სატრანსპორტო მისაწვდომობის პირობებში, რომელიც სხვადასხვა უბანს განსხვავებული აქვს. შესაბამისად, დამატებითი სანდო და რეპრეზენტატიული კვლევის გარეშე რთულია პროგნოზის გაკეთება. შსკ-ით ხშირად პრობლემურია ასევე საცხოვრებელი და საოფისე ფუნქციისთვის მოდალური განაწილების დადგენა, რადგან შსკ-ის ზონები დიდ ტერიტორიებს მოიცავს არაერთგვაროვანი სატრანსპორტო მომსახურებით, რაც ხშირად დაგეგმილი განაშენიანების სატრანსპორტო მომსახურებას არ შეესაბამება. მდგომარეობას ასევე ართულებს ის ფაქტი, რომ ქალაქი სატრანსპორტო რეფორმის შუაშია, რომლის მიზანიც სწორედ სატრანსპორტო ქცევის შეცვლაა. შსკ 5 წელიწადში ერთხელ უნდა განახლდეს. იმის გათვალისწინებით, რომ 2016 წლის შემდეგ სისტემაში ბევრი ცვლილება

განხორციელდა, რვა წლის წინანდელი მონაცემები უკვე არარელევანტურია. თბილისს ასევე დღემდე არ აქვს ქალაქის სტრატეგიული მოდელი, რომელიც გამოიყენება საპროგნოზო გათვლების გასაკეთებლად.

მეთოდოლოგიის გარდა, **გაუმართავი და არათანმიმდევრულია პროცედურები.** ტბშ-ს ჩატარებას აზრი აქვს მაშინ, როცა წყდება რა ინტენსივობითა და ფუნქციით უნდა განვითარდეს ობიექტი. ეს ორი კომპონენტი გავლენას ახდენს მგზავრობების რაოდენობასა და სხვა მახასიათებლებზე. თუმცა ტრანსპორტის სააგენტო, ზეგავლენის შეფასების მხრივ, ნებართვებსა და გეგმარებით დოკუმენტებს განიხილავს მხოლოდ არქიტექტურული პროექტის ეტაპსა (6000 კვ.მ-ზე ფართობის შენობისა)³⁸ და განაშენიანების რეგულირების გეგმების შემთხვევაში.³⁹ ტრანსპორტის ზეგავლენა არ ფასდება ფუნქციური ზონის ცვლილებისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ეტაპზე, რაც ნიშნავს, რომ უბნის გამჭიდროების გადაწყვეტილებების დიდ ნაწილში ტრანსპორტის საკითხი საერთოდ არ განიხილება.

ტრანსპორტის მხრივ მნიშვნელოვანია სამშენებლო პროცესების კუმულატიური შედეგის შეფასება. თუმცა თბილისს, დაგეგმვის ნაკლული ინსტრუმენტების, კვლევების დეფიციტისა და გადაწყვეტილებების ნაწილიდან სატრანსპორტო საკითხების გამორიცხვის პირობებში, არ გააჩნია უბნის გამჭიდროების კუმულატიური შედეგის შეფასების ქმედითი პროცედურები და ინსტრუმენტები.

ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება ფრაგმენტულია, ისიც ტბშ-ს შეზღუდული და გაუმართავი მეთოდოლოგიისა და ბუნდოვანი პროცედურების პირობებში. შედეგად პრობლემაა არამართო ტბშ-ის კვლევისა და დასკვნების ხარისხი, არამედ ბუნდოვანი და გაუმჭვირვალე გადაწყვეტილების მიღების ლოგიკა, რაც ზრდის ქალაქის ინტერესის სანაწილად მდებარე მიღებული გადაწყვეტილების რისკს.

³⁸ „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის #255 დადგენილება, მუხლი 13, პ.

³⁹ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილება, მუხლი 8, პუნქტი 3.

5.2. მიწათსარგებლოების გენერალური გეგმის ხარვეზები

მიუხედავად იმისა, რომ მიზნებისა და დებულებების დონეზე მოქმედი გენერალური გეგმა გეგმარების ყველა ეტაპზე ხაზს უსვამს კომპაქტური განაშენიანების, საზოგადოებრივი ტრანსპორტისა და ქვეითთა მისაწვდომობის გაზრდისა და მანქანაზე დამოკიდებულების შემცირების აუცილებლობას, გენგეგმის ფუნქციური ბონირება აღნიშნულ საჭიროებებს არ ითვალისწინებს.

განსაკუთრებით მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ბონების დადგენისას ბონირება არ ითვალისწინებს გადაადგილების მდგრადი საშუალებების „სათანადო მისაწვდომობას“. გენგეგმის აღნიშნულ ბონებს ადგენს ე.წ. გეგმარებითი კარკასის,⁴⁰ ანუ საქალაქო და რაიონული მნიშვნელობის გზებისა და ქუჩების გასწვრივ, მეტწილად პირველი რიგის ნაკვეთებზე. ბონირების ასეთი განაწილება აქცენტს სამანქანო მისაწვდომობაზე აკეთებს და უგულებელყოფს საზოგადოებრივი ტრანსპორტისა და საქვეითე მისაწვდომობის საჭიროებას. ამგვარად, გენგეგმა, თავისი დებულებების საპირისპიროდ, მაღალი ინტენსივობის განაშენიანებას უშვებს მანქანაზე ორიენტირებულ ტერიტორიებზე. მეორე მხრივ, როგორც ზემოთ აღინიშნა (თავი 3.), ქალაქს არ აქვს გზებისა და ქუჩების თანამედროვე იერარქია. ამის გამო გზატკეცილების უსაფრთხო და ეფექტური ფუნქციონირებისათვის საჭირო წინაპირობები არ არის გათვალისწინებული და დარეგულირებული გენგეგმის ფარგლებში. ქუჩის ფუნქციის, დიზაინისა და ფუნქციური ბონირებით დაშვებული განაშენიანების შეუსაბამობა მრავლად გვხვდება საკვლევ არეალში, მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს გასწვრივ. მაგალითად, ე.წ. ღვინის ქარხნისა და რესტორან „არაგვის“ ტერიტორიაზე.

⁴⁰ გეგმარებითი კარკასი (გკ) - დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ბონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო ან/და საქვეითო გზებისა ან ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

5.3. საკვლევ ტერიტორიაზე წარმოდგენილი არაქართული ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების პროცედურები

5.3.1. შეცვლილი პოზიციები

მიუხედავად ტბმ-ს ბევრი ხარვეზისა, რომლებიც ზემოთ არის მოყვანილი, რეფორმის პირველ წლებში ტრანსპორტის სამსახური პოზიციის დაფიქსირებისას ხშირად უსვამდა ხაზს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებულ პრობლემებს, რაც დროთა განმავლობაში შერბილდა ან სულაც გაქრა. აღნიშნულის მაგალითი საკვლევ ტერიტორიაზეც გვხვდება. 2018 წელს, ე.წ. აკადემქალაქის მიმდებარედ (ს/კ 01.10.13.040.089) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების (0119049250-67) განხილვისას, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური ხაზს უსვამს, რომ „საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე კვანძებზე საგზაო მოძრაობა გადატვირთულია და ხშირად რეზერვები, ფაქტობრივად, სრულად არის ამოწურული.“ სამსახური თვლის, რომ განსაზღვრული სსმ 2-ის პარამეტრები (კ2 4.6) სატრანსპორტო მდგომარეობასთან შედარებით საკმაოდ მაღალია და „კ-2 კოეფიციენტის გადაჭარბება მიზანშეწონილი არ არის.“⁴¹ „საქანელას“ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის გრგ-ს დავალების ეტაპზე, ტრანსპორტის სამსახურის წერილში ასევე ვკითხულობთ, რომ არსებული და დაგეგმილი სატრანსპორტო სისტემა საპროექტო წინადადების ინტენსივობისა და ფუნქციის შეუსაბამო და მანქანაზე ორიენტირებულია. შესაბამისად, სამსახური მიიჩნევს, რომ „საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმილი ინტენსივობით განაშენიანება მიზანშეწონილი არ არის.“⁴² მიუხედავად ამისა, მოგვიანებით უკვე ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების გაერთიანებულმა სააგენტომ ორივე შემთხვევაში დადებითი გადაწყვეტილება მიიღო ზოგადი და შაბლონური დასკვნის საფუძველზე. მსგავსი დასკვნების არადადამაჯერებლობა შემდეგ თავშია განხილული.

⁴¹ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 27 დეკემბრის წერილი #16-01183613061.

⁴² ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 10 ოქტომბრის წერილი #01192833161.

5.3.2. ტმ-ს შემადგენლობა

მიუხედავად იმისა, რომ ტმ-ს ოფიციალური მეთოდოლოგიური სახელმძღვანელო არ არსებობს, რეფორმის პირველ წლებში ტმ-ს შედარებით უფრო სრულფასოვან⁴³ ვერსიას შენაშენის მიერ დაქირავებული კომპანია ამზადებდა და ის საპროექტო წინადადებასთან ერთად საჯაროდ იყო ხელმისაწვდომი. დღევანდელ პრაქტიკაში, ისევე როგორც საკვლევ არეალში, ტმ-ს გაცილებით გამარტივებული ვერსია არის წარმოდგენილი, იმ დაშვებით, რომ დანარჩენ ანალიზს თავად სააგენტო აკეთებს; თუმცა ამ შემთხვევაში მონაცემებსა და ანალიზზე საჯარო წვდომა შეზღუდულია. სააგენტოს მიერ გაცემული დასკვნები არ შეიცავს კონკრეტულ მონაცემებსა და მსჯელობას და შემოიფარგლება ერთნაირი შაბლონური ტექსტით.

ტმ-ს პრაქტიკაში ცვლილების საილუსტრაციო მაგალითი საკვლევ არეალშიც გვხვდება. 2018 წელს „აკადემქალაქის“ მიმდებარედ (ს/კ 01.10.13.040.089), მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების (0119049250-67) განხილვისას, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურს „საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობის, ინტენსივობისა და მიმდებარე სატრანსპორტო მდგომარეობიდან გამომდინარე“ მოთხოვნილი აქვს ტმ-ს არამარტო სრულფასოვანი დოკუმენტი, არამედ დამატებით სატრანსპორტო მოდელირება.⁴⁴ დოკუმენტი მოიცავს კვანძებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის არსებულ და საპროგნოზო რეზერვებს და ჯამში 137 გვერდია. სატრანსპორტო მოდელირება და სრულფასოვანი ტმ მოთხოვნილი და წარმოდგენილია ასევე „საქანელას“ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის გრგ დავალების ეტაპზე 2019 წელს.⁴⁵

საპირისპიროდ, 2023 წელს საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარედ მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ეტაპზე წარმოდგენილი ტმ არ შეიცავს კვლევის მნიშვნელოვან მონაცემებს. დოკუმენტებში არაა მოყვანილი ინფორმაცია ქუჩათა ქსელის მომსახურების დონისა და რეზერვის თაობაზე; ასევე, არაა ინფორმაცია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის რეზერვის შესახებ როგორც არსებული, ასევე საპროგნოზო მდგომარეობით. ტრანსპორტისა და

⁴³ სრულფასოვანში იგულისხმება, ტმ-ს 4-ივე ძირითადი კომპონენტის წარმოდგენა.

⁴⁴ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 27 დეკემბრის წერილი #16-01183613061.

⁴⁵ ქ. თბილისში, სანაპიროს ქუჩა #12-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 01.15.04.003.044; 01.15.04.003.045 და სხვა) ტრანსპორტის ზემოქმედების შეფასება.

ურბანული განვითარების სააგენტოს შაბლონური და ზედაპირული წერილის საკმაოდ სადაო დასკვნები მტკიცებულებებითა და მონაცემებით არ არის გამყარებული. დასკვნაში ვკითხულობთ, რომ „დღეისათვის საპროექტო მდგომარეობა დამაკმაყოფილებლად არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. ავტობუსების გაჩერება მისაწვდომობის ფარგლებშია და გააჩნია რეზერვი“. „საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი და მიმდებარე გამტარი კვანძები მნიშვნელოვნად არ იტვირთება.“ მსგავსი დასკვნის გასამყარებელი მონაცემები ტბმ-სა და დასკვნაში არ არის წარმოდგენილი. ეს, სავარაუდოდ, იმ ფაქტთან არის დაკავშირებული, რომ რეალურად როგორც ქუჩები, ასევე ავტობუსები საპროექტო არეალის მიმდებარედ პიკის საათებში მუდმივად გადატვირთულია, რასაც მიმდებარე ტერიტორიაზე მომზადებული სხვა ტბმ-ები და სატრანსპორტო მოდელირებაც ადასტურებს.⁴⁶

5.3.3. გამოყენებული მეთოდოლოგია

გაუმართავი მეთოდოლოგიისა და საქალაქო მოდელის არ არსებობის გამო, ტბმ-ს ხშირი ხარვეზია შეუსაბამობა არსებულ სატრანსპორტო მოცემულობასა და საპროგნოზო მოდალურ განაწილებას შორის. მაგალითად, საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარედ მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტის ტბმ-ში ფაქტობრივად სწორად, თუმცა არასრულად არის წარმოდგენილი საფეხმავლო ინფრასტრუქტურისა და მისაწვდომობის პრობლემები. დოკუმენტში ვკითხულობთ: „საქვეითე ინფრასტრუქტურის კუთხით პრობლემები გვხვდება საკვლევი არეალის უდიდეს ნაწილზე. როგორც საქვეითე ინფრასტრუქტურის ინვენტარიზაციის რუკაზეა გამოსახული, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ტროტუარზე განთავსებულია ბენზინგასამართი სადგურები და ავტომობილების სახელოსნოები, რის გამოც ქვეითს უწევს გზის სავალ ნაწილზე გადაადგილება. ასევე მ. კოსტავას ქუჩაზე ტროტუარი გვხვდება ფრაგმენტულად, მოცემულ საკვლევ ნაწილში კი თითქმის არ არის. გმირთა მოედანზე მოწყობილია მიწისქვეშა გადასასვლელები, რომლებიც არ არის ადაპტირებული შშმ პირთათვის.“ თუმცა მოდალურ განაწილებაში როგორც საზოგადოებრივი ტრანსპორტით (41.67%), ასევე ფეხით გადაადგილების (24.57%) წილი არსებული არახელსაყრელი

⁴⁶ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - მუნიციპალური ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის, 14 აგვისტოს წერილი #01232262998.

ვითარებისთვის შეუსაბამოდ მაღალია, ხოლო მანქანის გამოყენების წილი - 28.42%, თბილისის 2016 წლის საშუალო მონაცემზე დაბალიცაა.⁴⁷

როგორც ზემოთ აღინიშნა (თავი 5.1), გამონწვევაა საბაზისო მონაცემების არარსებობა საოფისე და საცხოვრებელი ფუნქციების შემთხვევაში, რის გამოც ხშირად შეუძლებელია საპროგნოზო მგზავრობების რაოდენობის, მოდალური განაწილებისა და პიკის საათების გაანგარიშება. მაგალითად, „აკადემქალაქის“ მიმდებარედ (ს/კ 01.10.13.040.089) მრავალფუნქციური კომპლექსის (0119049250-67) ზეგავლენის შეფასებისას, შენობის ისეთი დომინანტი ფუნქციები, როგორებიც არის სასტუმრო და კომერცია საერთოდ არაა გათვალისწინებული. მოცემულია მხოლოდ საპროექტო შენობის საოფისე ნაწილი, რომლის ფართობი საერთო 23 272 კვ.მ.- იდან მხოლოდ 100 კვ.მ.- ია. „აგროპარკის“ პროექტის შეთანხმების ეტაპზე (AR1936169) წარმოდგენილ ტბმ-ში კი მხოლოდ მომსახურე პერსონალის, 150 ადამიანის, მგზავრობაა გათვალისწინებული.

5.3.4. საპროექტო წინადადებები ტბმ-ს გარეშე

ვინაიდან ტბმ კონკრეტული პროცედურების, ინტენსივობისა და ფუნქციის შემთხვევაშია მოთხოვნილი, საკვლევ არეალზე მოცემული ახალი განაშენიანების დიდი ნაწილი ტრანსპორტზე ზეგავლენის გარეშე განიხილება. მოცემულ არეალში 16 საპროექტო წინადადებიდან ტბმ-ს წარმოდგენა პროცედურულად არსებულ ეტაპზე მხოლოდ 5 ობიექტს სჭირდებოდა. დანარჩენი 11 მოიცავს გაპ-ის ეტაპებსაც, რა შემთხვევაშიც ტბმ-ს არქიტექტურული პროექტის ეტაპზე წარმოადგენენ. თუმცა მეტწილად ტბმ ზონის ცვლილებისა ან 6000 მ2-ზე დაბალი ინტენსივობის განაშენიანების გამო არ არის წარმოდგენილი. მიუხედავად ცალკეული საპროექტო შენობების შედარებით მცირე მოცულობებისა, კუმულატიურად საპროექტო განაშენიანებით გაზრდილი სიმჭიდროვე მნიშვნელოვანია. განსაკუთრებით კი საკვლევ არეალში, რომელიც მეტწილად გაუნაშენიანებელია და განაშენიანების შემთხვევაში სრულებით ახალ სატრანსპორტო საჭიროებებსა და მდგომარეობას წარმოშობს. ფრაგმენტული პროცედურების გამო, ქალაქის მერია, ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო და საკრებულო აღნიშნულ მოცემულობასა და რისკებს ერთიანად არც განიხილავს.

⁴⁷ ქალაქ თბილისში, კოსტავას ქუჩა #59-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 01.15.03.004.037; 01.15.03.004.038; 01.15.03.004.049 და სხვა) ტრანსპორტზე ზემოქმედების შეფასება.

5.3.5. „გრინვოშინგი“⁴⁸

საკვლევ არეალში მოცემული საპროექტო წინადადებების დადებითი დასკვნების არგუმენტად გამოიყენება თბილისის მერიის ახალი სატრანსპორტო პოლიტიკაა. ვინაიდან თბილისის მერიის პოლიტიკის მიზანი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხარისხის გაუმჯობესება და საფეხმავლო ინფრასტრუქტურის მონესრიგებაა; სააგენტო მიიჩნევს, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამჟამად ტერიტორიაზე არის სატრანსპორტო პრობლემები, დაგეგმილი ცვლილებებით აღნიშნული მოცემულობა გამოსწორდება. აღნიშნული მსჯელობა სწორი იქნებოდა, წარმოდგენილი კვლევა და დასკვნა ცხადად, დეტალურად და კონკრეტული ანგარიშების საფუძველზე რომ აჩვენებდეს დამტკიცებული გეგმების შესაძლებლობას, ხარისხობრივად და რაოდენობრივად უზრუნველყოს გადაჭარბებული სიმჭიდროვეებით გამონვეული საპროგნოზო მგზავრობები. როგორც ზემოთ არის ნათქვამი, ტმშ-ს შეფასება, პროცედურული, მეთოდოლოგიური ხარვეზებისა და პრაქტიკაში არსებული ზედაპირული ანალიზის პირობებში, რბილად რომ ვთქვათ, არასრულფასოვანია. ამას ემატება მოძველებული შსკ-ის მონაცემები და მიმდინარე რეფორმის შედეგის ტენდენციების ბუნდოვანი სურათი. შედეგად ამგვარი დასკვნები არასერიოზულია. ზოგიერთ შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტი კომპლექსური სატრანსპორტო პრობლემების მაკომპენსირებელ ღონისძიებად ელექტრომანქანის დასატენი რამდენიმე სადგურის მონყობას განიხილავს, რაც აღნიშნული პრობლემების საპირინონედ ვერ ჩაითვლება და, შესაბამისად, „გრინვოშინგის“ მაგალითია. ჩნდება ეჭვი, რომ მნიშვნელოვანი და საჭირო სატრანსპორტო რეფორმა გამოიყენება გადაჭარბებული ინტენსივობის მქონე, მრავალმხრივ პრობლემური განაშენიანების გასამართლებლად.

შეჯამება

მიუხედავად იმისა, რომ თბილისის მერია მანქანაზე დამოკიდებულების შემცირების მიზნით რამდენიმე წელია ატარებს სატრანსპორტო რეფორმას, ქალაქის მინათსარგებლობის და განაშენიანების პოლიტიკა დასახულ მიზანს ვერ/არ პასუხობს და რეფორმის წარუმატებლობის მნიშვნელოვან რისკებს წარმოშობს.

⁴⁸ ტერმინი გრინვოშინგი აღნიშნავს მცდელობას გარემოსთვის უარყოფითი ზეგავლენის მქონე გადაწყვეტილებები გადაიფაროს ან გამართლდეს მაკომპენსირებელი გარემოსდაცვითი პოზიტიური ნაბიჯებით, რომელიც ან არ შეესაბამება მიყენებულ ზარალს ან/და ფაქტობრივად მცდარია.

ტრანსპორტის და მიწათსარგებლობის ინტეგრირებული განხილვის ერთადერთი არსებული ინსტრუმენტი - ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება (ტზშ) გაუმართავია და ვერ პასუხობს გამოწვევებს.

ტზშ მხოლოდ ცალკეულ შემთხვევებშია სავალდებულო. ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება არ კეთდება ერთიანი უბნებისა და რაიონებისთვის. ამასთან, ცალკეული ნაკვეთების შემთხვევაშიც ზონის ცვლილების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისა და 6000 კვ.მ-ზე ნაკლები მოცულობის შენობის მშენებლობის ნებართვის პროცედურები ტზშ-ს არ საჭიროებს. შედეგად ქალაქი უბნის გამჭიდროების ერთიან კუმულატიურ შედეგს არ აფასებს.

თბილისს არ აქვს შემუშავებული და დამტკიცებული ტზშ-ს მომზადების სრულფასოვანი მეთოდოლოგია და არ არსებობს ან ნაკლებია ის მონაცემები, რომელსაც ტზშ უნდა ეყრდნობოდეს სრულფასოვანი პროგნოზის გაკეთებისას. ქალაქს არ აქვს გამართული სტრატეგიული სატრანსპორტო მოდელი, რაც აღნიშნული პროგნოზირებისას გამოიყენება.

გაუმჭვირვალეა გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლები და ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დასკვნები ზოგადი და შაბლონური ტექსტით შემოიფარგლება. ოფიციალურად არ არის განსაზღვრული განაშენიანების ზეგავლენის დასაშვები და მიუღებელი შედეგები და გადაწყვეტილების მიღების კრიტერიუმები. შედეგად პროცედურები და გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლები გაუმჭვირვალე და ბუნდოვანია. ხშირია პოზიციის ცვლილება კონკრეტული საქმის წარმოების ფარგლებში, გადაწყვეტილების დასაბუთება კი ზოგადი და შაბლონური ტექსტით შემოიფარგლება.

საკვლევი არეალი გაუმართავი მეთოდოლოგიური და პროცედურული ჩარჩოს არაეფექტურობის თვალსაჩინო მაგალითია. ფაქტობრივი მდგომარეობით, საკვლევი არეალის მიმდებარედ, სატრანსპორტო სისტემა გადატვირთულია, არც არსებული და არც დაგეგმილი სატრანსპორტო სისტემა პასუხობს მოსალოდნელი განაშენიანების მომსახურების ხარისხობრივ და რაოდენობრივ საჭიროებებს. მიუხედავად ამისა, ქალაქი უშვებს მანქანაზე დამოკიდებული გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის მასშტაბურ განაშენიანებას მაღალი ინტენსივობით და არსებული განაშენიანების მუდმივ ქაოსურ გამჭიდროებას სრულფასოვანი და კუმულატიური ზეგავლენის შეფასების და დასაბუთებული და დაგეგმილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გარე

დენერტიზი

ღანართი 1 | ობიექტების ბარათები

ობიექტის ბარათი # 01: მრავალფუნქციური კომპლექსი („აკადემიკალაქის“ ტერიტორიაზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	1
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური კომპლექსი („აკადემიკალაქის“ ტერიტორიაზე)
ობიექტის მისამართი	მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15
საკადასტრო კოდი	01.10.13.040.089
მესაკუთრე	შპს "ჰუმმარტი"
არქიტექტორი	გიორგი ხმალაძე (Khmaladze Architects), ლ. ღვინიაიძე, ლ. მაღლაკელიძე

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1475224 01/02/2017	მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე ობიექტები მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა	თანხმობა (ვადაგასული)
0119049250-67 18/02/2019	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება მინის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2	თანხმობა

01232012055-67 20/07/2023	მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილება: ფუნქციური ზონის ცვლილება	თანხმობა
01232471814-67 04/09/2023	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა	თანხმობა
AR1989910 15/09/2023	მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა IV კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი) საცხოვრებელი ობიექტები მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი	შუალედური

მინის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.10.13.040.089	3526
სულ	3526

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	N/A
---------------------------------------	-----

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
----------------------------------	----------------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2009 წლის გენერალური გეგმით მინის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1 და მცირედ ნაწილზე სპეციალური ზონა. 2014 წლის აპრილში ფუნქციური ზონები შეიცვალა და მინის ნაკვეთზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 გავრცელდა. 2019 წლის გენერალური გეგმით კვლავ შეიცვალა ფუნქციური ზონები. დიდ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2, ხოლო მცირედ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1 გავრცელდა. აღნიშნული კვლავ შეიცვალა 2023 წლის აგვისტოში და მინის ნაკვეთს კვლავ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის სტატუსი მიენიჭა.
--	--

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მინის ნაკვეთზე ორჯერ გაიცა. 2022 წლის 28 მარტის ბრძანებით სასტუმროს კომპლექსის განთავსებისთვის კ-2-ის მაჩვენებელი გაიზარდა 4.6-დან 6.6-მდე. 2023 წლის 7 სექტემბრის ბრძანებით ძველ ბრძანებაში განხორციელდა ცვლილება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75.1% განთავსებისა და მინის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით.
---------------------------------------	---

2014 წლის 24 აპრილამდე არსებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა 1	3168.4	N/A	N/A	N/A
სპეციალური ზონა	357.6	N/A	N/A	N/A

2014 წლის 24 აპრილს მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	3526	0.7	4.6	0.1
2019 წელს გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა 1	946	0.2	N/A	0.8
სარეკრეაციო ზონა 2	2580	0.2	N/A	0.8
2023 წლის 25 აგვისტოს მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ) (მიახლოებით)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	3526	0.5 / 0.7	4.6	0.2/0. 3

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	0	0	0	0
სულ			0	0

განაშენიანების ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები 2014 წლის 24 აპრილამდე (მიახლოებით)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
რზ 1	N/A	N/A	N/A
სპეცგ	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების პარამეტრები 2014 წლის 24 აპრილის ზონის ცვლილების შემდგომ (მიახლოებით)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
სსშ 2	2468.2	16219.6	352.6

განაშენიანების ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები 2019 წელს გენერალური გეგმით (მიახლოებით)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
რზ 1	189.2	N/A	756.8
რზ 2	516	N/A	2064

2022 წლის 28 მარტს მინიჭებული განაშენიანების პარამეტრები (სასტუმრო)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.70)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=6.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) კ3=?
სსშ 2	2468.2	23271.6	?

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.70)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=6.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) კ3=?
სსშ 2	2468	23272	?

განაშენიანების პარამეტრები 2023 წლის 25 აგვისტოს ზონის ცვლილების შემდგომ (მიახლოებით)			
---	--	--	--

	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.50)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=4.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.30)
სსმ 2	1763	16219.6	1057.8
2023 წლის 7 სექტემბერს მინიჭებული განაშენიანების პარამეტრები /პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები (მრავალბინიანი)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.5)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=6.6)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.3)
სსმ 2	1763	23271.6	1057.8

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	17476.9
კომერციული	5794.6
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
2023 წლის პარამეტრები ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	N/A (2327060)
2023 წლის პარამეტრები 2019 წლის გენერალური გეგმით გათვალისწინებულ მაჩვენებლებთან მიმართებით	N/A (2327060)
2023 წლის პარამეტრები 2023 წლის 25 აგვისტოს ზონის ცვლილებით დადგენილ სსმ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	44

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	
--	--

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	მუნიციპალიტეტმა 2014 წელს გაყიდა მინის ნაკვეთი.
--	--

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	მინის ნაკვეთი იყო გაუნაშენიანებელი
--	------------------------------------

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	ლალი ანდრონიკაშვილი
ბმული	<a href="https://letters.ms.gov.ge/public/docume
nt-details/18007386">https://letters.ms.gov.ge/public/docume nt-details/18007386

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, აღნიშნული მინის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო მცირედ ნაწილზე სპეციალური ზონა.

2014 წლის აპრილში განხორციელდა ფუნქციური ზონის ცვლილება და მინის ნაკვეთზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსმ-2) გავრცელდა.

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მინის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე კვლავ გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ხოლო მცირედ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

2023 წლის აგვისტოში კვლავ განხორციელდა ზონის ცვლილება და მთელს მიწის ნაკვეთზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) გავრცელდა.



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2014 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი



ფუნქციური ზონირება 2023 წელი

გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი მიეკუთვნება დაბალი გეოლოგიური საფრთხის ზონას. ნაწილი კი მაღალი საფრთხის ზონას.



2015 წლის 8 ივნისის AR1316410 განაცხადით (<https://rb.gy/3a0gsz>) სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.10.13.040.089 საკადასტრო ერთეულზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე, რაზეც სამსახურის 2015 წლის 25 ივნისის N1944448 ბრძანებით განმცხადებელს უარი ეთქვა:

„...მიწის ნაკვეთს გააჩნია მაღალქანობიანი ისტორიულად ჩამოყალიბებული რელიეფი, წარმოადგენს აქტიურად გამწვანებულ ტერიტორიას, რომელიც არასდროს ყოფილა განაშენიანებული. ასევე მდებარეობს ქალაქის ერთ-ერთი ყველაზე აქტიური სატრანსპორტო მაგისტრალის მიმდებარედ. დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია წარმოადგენს აკადემიქალაქის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის სარეკრეაციო ნაწილს და მრავალწლოვანი ხე-ნარგავებით გაშენებულ ფერდობს. აღნიშნული სარეკრეაციო ზოლი ასრულებს მნიშვნელოვან სარეკრეაციო და ნიადაგის დამჭერ ფუნქციას ქალაქის ამ ნაწილისთვის და თავისი მწვანე მასით აბალანსებს მიმდებარედ მაღალი ინტენსივობით გადატვირთულ განაშენიანებას“. (<https://rb.gy/0aypit>)

2015 წლის 7 ივლისის AR1324650 განაცხადით (<https://rb.gy/7pnlk4>) კვლავ დააყენეს მოთხოვნა, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსისთვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე. განაცხადის მოთხოვნის ტექსტიდან და ატვირთული დოკუმენტაციიდან დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, რომელიც საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 31 დეკემბრის N2620 განკარგულებით (<https://rb.gy/5o2x2m>) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით საკუთრებაში გადაეცა შპს „იბერკომპანის“.

საკითხის განსახილველად სამსახურის მიერ, 2015 წლის 14 ივლისის N2012466 შუალედური გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს დაევალა საპროექტო ობიექტის ესკიზის და ფოტომონტაჟის არსებულ გარემოში წარმოდგენა. გამომდინარე იქიდან, რომ მოთხოვნილი დოკუმენტაცია ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი, AR1324650 განაცხადი განუხილველი დარჩა.

2015 წლის 28 ოქტომბრის AR1351398 განაცხადით (<https://rb.gy/tbkm4i>) თავიდან იქნა მოთხოვნა დაყენებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე, რაზეც სამსახურის მიერ საქმის წარმოების ვადა რამდენჯერმე იქნა გადაწვეული და ბოლოს განმცხადებლის მოთხოვნის საფუძველზე, 2016 წლის 28 მარტის N2506488 ბრძანებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საკითხის განუხილველად დატოვების თაობაზე. ამის შემდგომ, იმავე დღეს, AR1390764 განაცხადით (<https://rb.gy/37hncj>) ისევ მოითხოვეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა.



AR1390764 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განხილულ იქნა 2016 წლის 7 აპრილის ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოსა (<https://rb.gy/w0hnuv>) და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს (<https://rb.gy/shoguz>) სხდომების მიერ, სადაც საკითხი უარყოფითად შეფასდა და აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2016 წლის 28 აპრილის N2564963 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

2016 წლის 2 ივნისის AR1410142 განაცხადით დაყენებული იქნა ახალი მოთხოვნა (<https://shorturl.at/jtwU2>). განაცხადზე თანდართული დოკუმენტაცია განხილული იქნა კულტურული

მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2016 წლის 9 ივნისის სხდომაზე (<https://shorturl.at/ipuO9>), სადაც საკითხი, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე, უარყოფითად შეფასდა:

„არამიზანშენილია ტერიტორიის წარმოდგენილი სახით ათვისება. ქალაქგეგმარებითი კუთხით სატრანსპორტო პრობლემის გადაწყვეტის გარეშე და დამატებითი რესურსების გააზრების გარეშე დაუშვებელია არსებული ტერიტორიის მსგავსი განვითარება ინტენსივობის თვალსაზრისით.“

აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის N2656639 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.



AR1410142 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

2017 წლის 1 თებერვლის AR1475224 განაცხადით თავიდან დააყენეს მოთხოვნა. განაცხადზე თანდართული იყო რამდენიმე ესკიზური ვარიანტი. საკითხი განხილული იქნა ზონალური საბჭოს 2017 წლის 2 თებერვლის სხდომაზე (<https://shorturl.at/oFPU9>), სადაც დადებითად გადაწყდა და მიეცა რეკომენდაცია დამატებითი გზის მოწყობის თაობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის 2017 წლის 21 აპრილის N3091938 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის განთავსების მიზნით.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ განაცხადზე ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა წარმოდგენილი არ იყო. ასევე, არ დგინდება, საკითხი განიხილა თუ არა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე.

2017 წლის 1 დეკემბრის AR1561837 განაცხადით სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის თაობაზე. განაცხადზე ატვირთული დასაბუთების ალბომის თანახმად, ტერიტორიაზე იგეგმებოდა მრავალფუნქციური შენობის დაპროექტება, რისთვისაც სურდათ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) 4,6-დან 6,6-მდე გადამეტება (<https://shorturl.at/iyHY8>).

საკითხი განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში, რომლის გადაწყვეტილებითაც მომზადდა უარყოფითი დასკვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე (ნერილის ნომერი: 67-01181842914 (03.07.2018)):

„თბილისის ეს ნაწილი ბოლო წლებში განსაკუთრებით გადაიტვირთა უსისტემოდ და ქაოტურად ნაწარმოები მაღალსართულიანი მშენებლობებით. სატრანსპორტო გზათა ქსელს არ გააჩნია სათანადო გამტარუნარიანობა, სივინროვის გამო ვერ ხერხდება ვერც ფეხით მოსიარულებთა სავალი ნაწილის (ტროტუარის) მოწყობა. მკვეთრად შემცირდა გამშვანებული ტერიტორიები. აკადემქალაქის სამხრეთი ნაწილი, სადაც მდებარეობს აღნიშნული საპროექტო ტერიტორია, წარმოადგენს რთული რელიეფის მქონე ფერდობს, სადაც ვერ კიდევ შენარჩუნებულია მრავალწლოვანი ხე-მცენარეები. რომლებიც გარდა იმისა რომ აბალანსებს დანარჩენ განაშენიანებას, ასევე ასრულებს ნიადაგის დამჭერ ფუნქციას. აღნიშნულ ტერიტორიაზე საპროექტო წინადადების შესაბამისად ინტენსივობის გაზრდა კიდევ უფრო დაამძიმებს სიტუაციას, როგორც ეკოლოგიური და სატრანსპორტო კუთხით, ასევე ვიზუალური თვალსაზრისით. ამასთან, წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით არ არის გათვალისწინებული „კულტურული მემკვიდრეობის

შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი რეგულაციები, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 21-ე მუხლის შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით ვერ საბუთდება ვერც ერთი ზემოხსენებული პირობა...“.

აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 10 ივლისის №01.011819126 ბრძანებით განმცხადებელს უარი ეთქვა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე.

2018 წლის 24 ოქტომბრის N01182963576-67 განცხადებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, სასტუმროს და სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის განსათავსებლად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) 6,6-მდე გადამტების მიზნით (<https://rb.gy/oc1wwp>). რაზეც სამსახურის 2018 წლის 5 დეკემბრის N201833918 წერილით განმცხადებელს უარი ეთქვა და ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 1 ნოემბრის N18.891.1290 განკარგულებით მოწონებული იქნა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებული პროექტი, რომელიც აღნიშნულ ტერიტორიაზე ითვალისწინებდა „ჩარჩო გეგმის“ დამუშავებას. აღნიშნული გულისხმობდა, ფუნქციურად ან/და გეგმარებითად ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის დამუშავებული დოკუმენტის შექმნას, რომელიც განსაზღვრავდა ტერიტორიის ძირითად გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს. ასევე, დაადგინდა ტრანსპორტის, მომსახურებისა და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქალაქმშენებლობით პირობებს.

ვინაიდან, აღნიშნული დოკუმენტი დასამტკიცებლად გადაგზავნილი იყო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, საკრებულოს მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას ემსჯელა წარმოდგენილ განცხადებაზე.

2018 წლის 20 დეკემბრის N01183533548-67 განაცხადით კვლავ მოითხოვს მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდა, რაზეც სამსახურმა 2019 წლის 21 იანვრის N201902112 წერილით მიიღო გადაწყვეტილება საკითხის განუხილველად დატოვების თაობაზე.

რადგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 1 ნოემბრის N18.891.1290 განკარგულებით მოწონებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაგზავნილი იყო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, საკრებულოს მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას ემსჯელა წარმოდგენილ განცხადებაზე. განმცხადებელს ასევე ეცნობა, რომ საკითხი განიხილა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა, რომლის N01183613064 (27.12.2018) წერილის თანახმად ტერიტორიაზე არსებული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-(სსზ-2)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის მაჩვენებელი (კ2-4,6) უკვე იყო საკმაოდ მაღალი ტერიტორიის ფაქტობრივ სატრანსპორტო გამტარუნარიანობასთან შედარებით. შესაბამისად, კ-2 კოეფიციენტის გადაჭარბება მიზანშეწონილი არ იყო (<https://rb.gy/db022w>).

2019 წლის 22 მარტის AR1661482 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, სასტუმროს ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე (<https://rb.gy/t90we8>).



AR1661482 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2019 წლის 28 თებერვლის სხდომაზე, სადაც საპროექტო წინადადება უარყოფითად შეფასდა და მიეცა რეკომენდაცია, რომ საპროექტო ტერიტორიის სირთულიდან გამომდინარე, სასურველი იყო წარმოედგინათ სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა (<https://rb.gy/g3ra3v>). აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის 2019 წლის 12 მარტის N4409012 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა ესკიზის წინასწარ შეთანხმებაზე.

გემოაღნიშნული განაცხადის ადმინისტრაციული წარმოების პარალელურად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში 2019 წლის 18 თებერვალს N0119049250-67 განაცხადით კვლავ იქნა მოთხოვნა დაყენებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის 6,6-მდე გაზრდის თაობაზე (<https://rb.gy/q9w3om>). განაცხადზე თანდართული იყო იგივე საპროექტო წინადადება, რაც 2019 წლის 22 მარტის AR1661482 განაცხადზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 1 აპრილის N67-01190913743 წერილის თანახმად, N0119049250-67 განაცხადებასთან დაკავშირებით, საკითხის სირთულის გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის განხილვის ვადა გაგრძელდა 2019 წლის 31 მაისამდე. სამსახურის 2019 წლის 14 მაისის N20191342 წერილით მიღებული იქნა შუალედური გადაწყვეტილება:

„პასუხად გაცნობებთ, დაინტერესებაში არსებული მინის ნაკვეთის, როგორც ქალაქგეგმარებითი ასევე სატრანსპორტო თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანი ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, უპირველეს ყოვლისა წარმოდგენილ უნდა იქნეს ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურთან შეთანხმებული ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ ცირკი წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლს, იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტო ობიექტი ჰყვება ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში. საპროექტო მოცულობის ვიზუალი შეთანხმებულ უნდა იქნეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე“.

2019 წლის 5 ივნისს 01191553704-67 განაცხადით წარმოდგენილი იქნა ტრანსპორტზე გემოქმედების შეფასების კვლევის ალბომი, ვიდეო (სიმულაცია) და მოძრაობის ორგანიზაციის სქემები.

გემოაღნიშნული პროცესის პარალელურად, 2019 წლის 21 ივნისის AR1689488 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში თავიდან დააყენეს მოთხოვნა სასტუმროს ესკიზის წინასწარ შეთანხმებაზე. განაცხადზე თანდართული იყო იგივე საპროექტო წინადადება, რაც AR1661482 განაცხადზე.

საკითხი განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N4561865, 27.06.2019), სადაც უარყოფითად შეფასდა: *„ძეგლის ვიზუალურ არეალში მსგავსი სახის შენობის განთავსებით კნინდება გარემოში ძეგლის აღქმა.“* აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2019 წლის 19 ივლისის N4595925 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე (<https://rb.gy/qpgaof>).

2020 წლის 9 ივლისის AR1759745 განაცხადით მოითხოვეს მრავალფუნქციური კომპლექსის ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, სადაც წარმოდგენილი იქნა საპროექტო შენობის ორი ესკიზური ვარიანტი. ელექტრონული განაცხადის „განმარტებითი ბარათი“-ს ველის თანახმად კი, საპროექტო შენობის ფართი ნაანგარიშები იყო $k-2=6.0$ -ზე.

I ვარიანტი



II ვარიანტი



AR1759745 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განხილული იყო კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომის (ოქმი N24, 09.07.2020 წ.) მიერ, სადაც დადებითი შეფასება მიეცა მრავალფუნქციური კომპლექსის ესკიზის (ფოტომონტაჟისა და აქსონომეტრიული ხედების ველში ატვირთულ პირველ ვარიანტს) წინასწარ შეთანხმებას (<https://rb.gy/unfshl>).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 18 აგვისტოს N202023116 წერილით, მიღებული იქნა შუალედური გადაწყვეტილება, 2019 წლის 18 თებერვლის N0119049250-67 განაცხადზე:

„დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილი განაცხადის ფარგლებში მოთხოვნილია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის $k-2$ -ის 6.6-მდე გადამეტება, თუმცა ამა წლის 9 ივლისის AR1759745 ფარგლებში საპროექტო მოცულობის განახლებული ესკიზი შეთანხმდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N24, 09.07.2020 წ.) სადაც საპროექტო მოცულობის $k-2$ -ს წარმოადგენს 6.0, შესაბამისად უპირველეს ყოვლისა საჭიროა დაზუსტდეს მოთხოვნილი ქალაქთმშენებლობითი კოეფიციენტი.

ამასთან წარმოდგენილი ტოპოგრაფიული გეგმის თანახმად საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება აქტიური გამწვანება ხოლო საპროექტო მოცულობის განთავსება ხდება სწორედ აღნიშნული გამწვანების არეალში. სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო შენობა განთავსდეს ნაკვეთზე არსებული მრავალწლოვანი ხე-ნარგავების მაქსიმალური შენარჩუნებით, ხოლო ნარგავების გადარგვა/მოჭრის გარდაუვალი აუცილებლობის შემთხვევაში აღნიშნულთან დაკავშირებით წარმოდგენილ იქნეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია“.

2020 წლის 21 სექტემბრის AR1775074 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში თავიდან მოითხოვეს მრავალფუნქციური კომპლექსის ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, ამჯერად საპროექტო შენობის ფართი ნაანგარიშები იყო $k-2=6.6$ -ზე. საკითხი განიხილა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (დოკუმენტი N5113193, 01.10.2020 წ.), სადაც საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (<https://rb.gy/hvnebt>).

აღნიშნულის შემდგომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში 2020 წლის 9 ნოემბერს N01203141310-67 განაცხადით ისევ განახლდა საქმის წარმოება 2019 წლის 18 თებერვლის N0119049250-67 განაცხადზე. **აღსანიშნავია, რომ განაცხადზე წარმოდგენილი**

იყო სხვა საპროექტო დოკუმენტაცია/ესკიზი და 2020 წლის 21 სექტემბრის AR1775074 განაცხადზე თანდართული იყო სხვა საპროექტო წინადადება.

სამსახურმა 2020 წლის 19 ნოემბრის N16-0120324267 წერილით საკითხის განსახილველად მოითხოვა დამატებით დოკუმენტაციის წარმოდგენა:

„განცხადების შემოტანის დროისათვის მოქმედი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. აღნიშნულის გათვალისწინებით, გთხოვთ წარმოადგინოთ პოზიცია 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მაკომპენსირებელი გარემოებასთან/ღონისძიებასთან დაკავშირებით.

ვინაიდან თქვენს მიერ მოხდა მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრის მაჩვენებლის დაზუსტება, დამატებით წარმოდგენილ უნდა იქნეს ეკონომიკური დასაბუთება, რომლითაც საბუთდება კ2 კოეფიციენტის გადამეტების აუცილებლობა და არსებული კოეფიციენტებით სამშენებლო განვითარების შემთხვევაში პროექტის მიზანშეუწონლობა. აღნიშნული წარმოდგენილ უნდა იქნეს ექსპერტის ფაილის სახით თანდართული ნიმუშის შესაბამისად, რათა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია განხილულ იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ“.

2021 წლის 20 იანვრის 01210203759-67 განცხადებით წარმოდგენილი იქნა დამატებითი დოკუმენტაცია, რომელიც სამსახურის მიერ 2021 წლის 6 ივლისის N16-01211871036 წერილით, განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ეკონომიკური განვითარებისა საქალაქო სამსახურში, იმისათვის რომ მათი მხრიდან, კომპეტენციის ფარგლებში მომხდარიყო დოკუმენტების რევიზია, საბუთებოდა თუ არა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გადამეტების აუცილებლობა. ამასთან, განმცხადებლის მიერ შეტყობინების სახით დამატებით წარმოდგენილი იქნა ეკონომიკური დასაბუთება 2021 წლის 1 ოქტომბერს (დოკუმენტის ნომერი: 01212741035-67). ასევე, შეტყობინების სახით დააფიქსირებულ იქნა, რომ დაემატებოდა 25 ელექტრო მანქანის დამტენი (დოკუმენტის ნომერი: 0122082760-67, 23.03.2022).

სამსახურის 2022 წლის 25 მარტის N16-0122084998 წერილით, განაცხადი დახარვეზდა და განმცხადებელს დაევალა მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენა და ასევე, შეტყობინების სახით დაფიქსირებული ელექტრო მანქანის დამტენის მახასიათებლების დაზუსტება. 2022 წლის 25 მარტს N01220842967-67 განცხადებით წარმოდგენილ იქნა მოთხოვნილი დოკუმენტაცია და ასევე, დაზუსტებული იყო მოთხოვნა, რომ დაემატებოდა ავტომობილის ათი (10) სწრაფი და თხუთმეტი (15) სტანდარტული დამტენი.

აღნიშნულის შემდგომ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 28 მარტის №.01.012208713 ბრძანებით სასტუმროს კომპლექსის განთავსებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა კ2=6,6-ით. **კოეფიციენტის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა 25 ერთეული ელექტრომობილის დასამუხტი ჭკვიანი (10 სწრაფი და 15 სტანდარტული) აპარატის განთავსება მუნიციპალიტეტის მიერ მითითებულ ლოკაციებზე.**

2023 წლის 20 ივლისის 01232012055-67 განცხადებით დაყენებული იქნა მოთხოვნა ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილების თაობაზე. კერძოდ, ითხოვდნენ სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ის და სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით ცვლილებას და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ის და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის მოხსნას. საკითხი მოწონებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ (2023 წლის 8 აგვისტოს N23.1176.1293 განკარგულება), რის შემდგომაც საკითხი წარედგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს და ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N29-65 დადგენილება).

2023 წლის 4 სექტემბრის N01232471814-67 განაცხადით მოთხოვნილი იქნა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

სამსახურის 2023 წლის 9 სექტემბრის დასკვნის (ნერილის ნომერი: დ16.01232501) თანახმად:

„ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების მიზნით უკვე გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, ხოლო წარმოდგენილი ცვლილებით მოთხოვნილია მხოლოდ საპროექტო ობიექტის ცვლილება, რასთან დაკავშირებითაც სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის მხრიდანაც დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია, ასევე წარმოდგენილია დადებითი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რომელიც მასშტაბური არქიტექტურული ობიექტის - მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განთავსებას შესაძლებლად მიიჩნევს, შესაბამისი რეკომენდაციების გათვალისწინებით, სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია ქალაქი თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.10.13.040.089) მრავალფუნქციური შენობის ერთ-ერთი შემადგენელი ფუნქციის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (75.1%), როგორც საგამონაკლისო დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა და ამ მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01.012208713 (28.03.2022წ.) ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება. მშენებლობის ნებართვის შესაბამის ეტაპზე საკითხი დამატებით შეთანხმებულ იქნეს კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოსთან. გათვალისწინებულ იქნას: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით“.

აღნიშნულის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 7 სექტემბრის №01.01232506 ბრძანებით ცვლილება განხორციელდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 28 მარტის №01.012208713 ბრძანებაში ნათქვამია, რომ:

„ა) ბრძანების სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.089) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75.1% განთავსებისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“.

ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „1. ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.089) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75.1% განთავსებისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს: $კ-2=6.6$ “;

2¹. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე“.

„2² . საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16¹ მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად“.

ობიექტის ბარათი #02: მრავალფუნქციური კომპლექსი (ცირკის მიმდებარედ)



ობიექტის პირობითი ნომერი	2
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური კომპლექსი (ცირკის მიმდებარედ)
ობიექტის მისამართი	ცირკის ქვედა სკვერი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N19, N20, N21, N 21ა, N22, N24, N24ა, N25
საკადასტრო კოდი	01.15.03.001.001, 01.15.03.001.013, 01.15.03.002.001, 01.15.03.002.008, 01.15.03.002.023, 01.15.03.002.024, 01.15.03.002.025, 01.15.03.002.029, 01.15.03.002.032, 01.15.03.002.033, 01.15.03.002.035, 01.15.03.002.036
მესაკუთრე	შპს "სითი ცენტრი", შპს "სითი ცენტრი 2"
არქიტექტორი	შპს "სპექტრუმი" - დავით ნიკურაძე

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
01183532521-67 19/12/2018	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება	განუხილველი

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.001.001	2305
01.15.03.001.013	1079
01.15.03.002.001	1540
01.15.03.002.008	52
01.15.03.002.023	3000
01.15.03.002.024	8001

01.15.03.002.025	424
01.15.03.002.029	2177
01.15.03.002.032	6580
01.15.03.002.033	8779
01.15.03.002.035	18561
01.15.03.002.036	6439
სულ	58937

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	განაშენიანების რეგულირების ზონა
---------------------------------------	---------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური კომპლექსი
----------------------------------	---------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2005 წლის უფლებრივი ზონირების რუკით ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1. 2009 წლის გენერალური გეგმით ეს მოცემულობა შეიცვალა - მტკვრის გასწვრივ არეალში საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 გავრცელდა, დარჩენილ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1 და მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1. ჩვენს ხელთ არსებული მონაცემებით ეს მოცემულობა 2014 წლის გენერალური გეგმითაც შენარჩუნდა. სურათი 2019 წლის გენერალური გეგმით შეიცვალა. ტერიტორიაზე გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 1, სარეკრეაციო ზონა 2, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (ზოგადი) და მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1.
შენიშვნა:	სანებართვო დოკუმენტაციასა და გადანაცვლებებში ზონირების განსხვავებული სტრუქტურაა მითითებული, თუმცა მათი ვალიდურობა არ დასტურდება ჩვენ ხელთ არსებული მონაცემებით.

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	N/A
---------------------------------------	-----

ადმინისტრაციული წარმოების დანყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონა (2018)	ფართობი (კვ.მ) (მიახლოებით)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	33781	0.5/0.7	4.6	0.2
სარეკრეაციო ზონა 1	24452	0.2	N/A	0.8
სატრანსპორტო ზონა 1	704	N/A	N/A	0.1
სულ	58937			
მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა 1	24453	0.2	N/A	0.8
სარეკრეაციო ზონა 2	23256	0.2	N/A	0.8
სატრანსპორტო ზონა 1	10524	N/A	N/A	0.1
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა	704	N/A	N/A	N/A
სულ	58937			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		

		კ-1	კ-2	კ-3
უცნობია	N/A	N/A	N/A	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	3	1369.49	1369.49	4108.47
შენობა 2	1	67.8	67.8	67.8
სულ		1437.29	1437.29	4176.27

განაშენიანების ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები (2018) (მიახლოებით)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ1=0.70)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ2=4.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ3=0.20 / ტზ კ3=0.10)
სსზ 2	23646.7	155392.6	6756.2
რზ 1	N/A	N/A	N/A
ტზ 1	N/A	N/A	70.4
სულ	23646.7	155392.6	6826.6

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.25)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=3.1)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.5)
	ვარიანტი 1		
უცნობია	14734.25	182704.7	29468.5
	ვარიანტი 2		
უცნობია	უცნობია	150000	უცნობია

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	48500
კომერციული	საოფისე -4500 სასტუმრო -36000 სავაჭრო-57600
ავტოსადგომი	66000
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით - ვარიანტი 1 (დაახლოებით)	4275
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით - ვარიანტი 2 (150000) (დაახლოებით)	3492
გენგეგმის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (2018) (მიახლოებით) - ვარიანტი 1	18
გენგეგმის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (2018) (მიახლოებით) - ვარიანტი 2 (150000)	-3.5

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	მთის კალთის ჩამოჭრის შედეგად ლანდშაფტის მნიშვნელოვანი ნაწილი შეიცვალა.
საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	სხვადასხვა პერიოდში მოხდა მიწის ნაკვეთების დაყოფა/გაერთიანება.
გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	ტერიტორიის დიდი ნაწილი იყო გაუნაშენიანებელი
ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	ალა პროზოროვა (2007 წ.)
ბმული	https://letters.ms.gov.ge/public/document-details/2929673

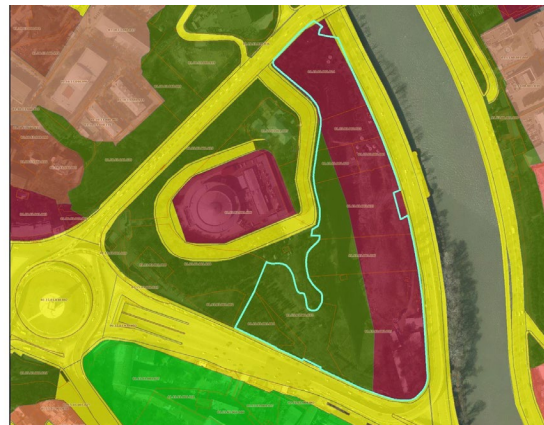
ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის N16-2 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის თანახმად, ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმით, მტკვრის გასწვრივ არეალში საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) გავრცელდა, დარჩენილ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის თანახმად, ტერიტორიაზე გავრცელდა ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ), სარეკრეაციო ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, ტერიტორიაზე, გარდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის არეალისა, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).



ფუნქციური ზონირება 2005 წელი

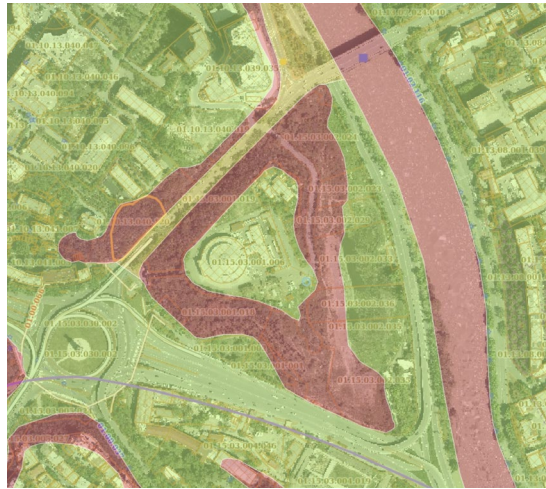


ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, ტერიტორიის ერთი ნაწილი მიეკუთვნება მაღალი, ხოლო მეორე ნაწილი დაბალი გეოლოგიური საფრთხის ზონას.



2007 წლის 13 მარტს, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურში შპს „ინტერნეიშენალ ისთეით ინვესტმენტს-საქართველო“-ს დირექტორის მიერ დაყენებული იქნა მოთხოვნა, მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, რესტორან „არაგვი“-ს მიმდებარე ტერიტორიაზე, „პარკ ჰაიატის“ პროექტის დასამუშავებლად ქალაქმშენებლობითი პირობების გაცემის თაობაზე. საკითხი განხილული იქნა საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს და ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მერიაში შექმნილი სათათბირო ორგანოს - გაერთიანებული სამეცნიერო-მეთოდური საბჭოს 2007 წლის 22 მარტის სხდომაზე (ოქმი N50), სადაც საკითხს მიეცა დადებითი რეკომენდაცია (<http://tinyurl.com/2s3husam>).

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 8 მაისის N49 დადგენილებით, „პარკ ჰაიატის“ კომპლექსისა და „არაგვი სითის“ სამშენებლო განვითარებისათვის, ტერიტორიას მიენიჭა განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის სტატუსი ($k_1=0,8$, $k_2=4,0$, $k_3=0,10$). რის შემდგომაც ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2007 წლის 30 მაისს, მრავალფუნქციური კომპლექსის (სასტუმრო, სავაჭრო, საოფისე, საცხოვრებელი) დასაგეგმარებლად, დადენილ იქნა N3599 ქალაქმშენებლობითი პირობები. 2007 წლის 6 აგვისტოს N03/841 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და 2008 წლის 10 ივნისის N6/792 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა და N6/792-1 სანებართვო მოწმობა. 2011 წლის 10 ივნისს კი, სსიპ ქალაქ თბილისის

არქიტექტურის სამსახურის N2183 ბრძანებით, ზემოაღნიშნულ ბრძანებაში ცვლილება განხორციელდა, რომლის თანახმადაც მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 2014 წლის 17 ივნისი (<http://tinyurl.com/2s3husam>).

2014 წლის 9 იანვრის AR1189205 განაცხადით სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.03.002.024 საკადასტრო ერთეულზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე. განაცხადზე თანდართული იყო საპროექტო წინადადება.



AR1189205 განაცხადებზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, სამსახურის მიერ, საკითხი შესათანხმებლად გადაგზავნილი იქნა საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროში, რომლის გადაწყვეტილებითაც (ოქმი N02/08-436 31.01.2014), საკითხი განმეორებით იქნებოდა განხილული ოქმში დაფიქსირებული შენიშვნებისა და რეკომენდაციების გათვალისწინებით. აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის მიერ 2014 წლის 12 თებერვლის N1107165 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე (<http://tinyurl.com/yc3yuuv2>).

2014 წლის 12 მარტის AR1203485 განაცხადით კვლავ იქნა მოთხოვნა დაყენებული მრავალფუნქციური კომპლექსის (სასტუმრო და საოფისე) განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე, რაზეც სამსახურის 2014 წლის 8 აპრილის N1208924 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა და ეცნობა, რომ საკითხი შესათანხმებლად გადაგზავნილი იყო საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროში, რომლის გადაწყვეტილების შესაბამისად (ოქმი N02/08-1707 (03.04.2014), საკითხი განმეორებით იქნებოდა განხილული, მთელი ნაკვეთის პერსპექტიული განვითარების არქიტექტურული კონცეფციის დამუშავებისა და სატრანსპორტო კვლევის ჩატარების შემდგომ (<http://tinyurl.com/yhwwds3z>).

2014 წლის 8 დეკემბრის AR1271044 განაცხადით თავიდან დააყენეს მოთხოვნა. განაცხადზე თანდართული იყო მრავალფუნქციური კომპლექსის სამი ესკიზური ვარიანტი.

სამსახურის მიერ 2015 წლის 13 თებერვლის შუალედური N1733220 (13.02.2015) გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ:

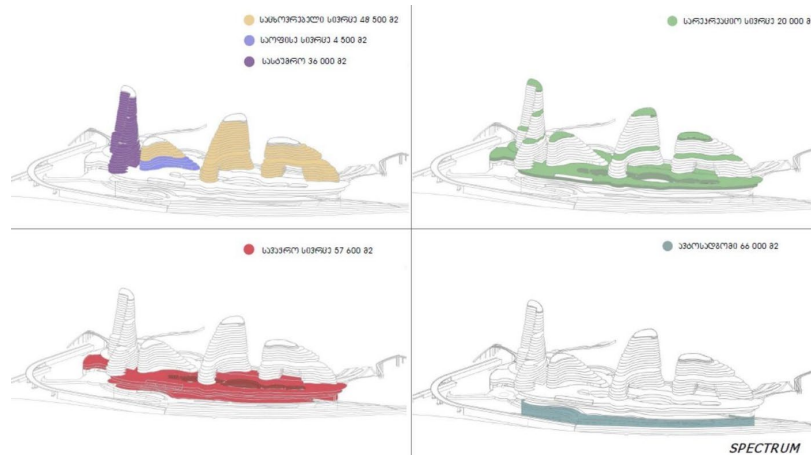
„ქ. თბილისში მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, თამარ მეფის ხიდის თაღურ ნაწილში, ვერტიკალური გაბარიტის შემლუდულობის გამო, სავალი ნაწილის სიგანე შევიწროებულია და ვერ უზრუნველყოფს ამჟამად არსებულ ოთხზოლიან მოძრაობას. ადგილი აქვს მოძრაობის სიჩქარის მკვეთრ შემცირებას და საცობების წარმოქმნას. გამომდინარე აქედან, სამსახური აწარმოებს მოლაპარაკებებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურთან აღნიშნულ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო კვანძის დაზუსტებასთან დაკავშირებით. მოლაპარაკებების დასრულების შესახებ გეცნობებათ სამსახური მიერ და შესაძლებელი იქნება საკითხის კვლავ განხილვა“ (<http://tinyurl.com/wseu8jyd>).

2015 წლის 20 მაისის AR1311849 განაცხადით კვლავ მოითხოვეს მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. განაცხადზე თანდართული იყო მრავალფუნქციური კომპლექსის სამი ესკიზური გადაწყვეტა და მარჯვენა სანაპიროს სავალი ნაწილის გაფართოების ვარიანტი.

სამსახურის 2015 წლის 15 ივლისის N2013222 შუალედური გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ განაცხადზე ატვირთული საპროექტო შენობა-ნაგებობის, ასევე თამარ მეფის ხიდის თალური ნაწილის გაფართოებისა და სატრანსპორტო კვანძის მოწყობის ესკიზური ვარიანტი განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კეთილმოწყობის საქალაქო სამსახურში, რომლის გადაწყვეტილების შესაბამისად, აღნიშნული კვანძის მოწყობის საკითხი განხილვის პროცესში იყო და საპროექტო პარამეტრების დადგენამდე, სამსახურს მითითებულ ტერიტორიაზე რაიმე კაპიტალური ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემა მიზანშეწონილად არ მიაჩნდა. ასევე, გასათვალისწინებელი იქნებოდა ახალი გენგემით განსაზღვრული კონცეფცია აღნიშნულ კვანძთან მიმართებაში, რაც უახლოეს პერიოდში უნდა დამუშავებულიყო (<http://tinyurl.com/8ps8tenb>).

2018 წლის 19 დეკემბრის N01183532521-67 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, თამარ მეფის ხიდსა და რესტორან „არაგვს“ შორის არსებულ მინის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდით: NN01.15.03.002.024, 01.15.03.002.023, 01.15.03.002.029, 01.15.03.002.001, 01.15.03.002.033, 01.15.03.002.036, 01.15.03.002.035, 01.15.03.002.032, 01.15.03.002.008, 01.15.03.001.013, 01.15.03.001.001) მრავალფუნქციური კომპლექსის (სასტუმრო/აპარტამენტები, სავაჭრო ცენტრი, საოფისე ცენტრი, საცხოვრებელი კომპლექსი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე. განაცხადზე თანდართული იყო ტერიტორიის განვითარების წინადადება (<http://tinyurl.com/2s3husam>).





N01183532521-67 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

სამსახურმა განიხილა საკითხი და ასევე, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განხილული იქნა გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის და ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის მიერ.

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 16 იანვრის N011901689 წერილის თანახმად, სამსახურმა მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობის, ინტენსივობისა და მიმდებარე სატრანსპორტო სისტემის მდგომარეობიდან გამომდინარე, გზის გამტარუნარიანობის ანალიზი სატრანსპორტო მოდელირების გამოყენებით გაკეთებულიყო. აღნიშნულ წერილში ასევე დაფიქსირებულია, რომ:

„მანქანაზე ორიენტირებული განაშენიანებისა და უარყოფითი სატრანსპორტო შედეგების თავიდან აცილების მიზნით, მაღალი ინტენსივობის შერეული ფუნქციის განაშენიანება უნდა იყოს მომსახურებული მაღალი ინტენსივობის, კარგად შეკავშირებული საბ. ტრანსპორტით და ასევე უნდა გააჩნდეს კარგი საქვეითო მისაწვდომობა. საპროექტო ტერიტორია ვერ აკმაყოფილებს აღნიშნულ მოთხოვნას, რადგან იგი არ არის მომსახურებული დაგეგმილი ფუნქციებისა და ინტენსივობის შესაბამისი საზოგადოებრივი ტრანსპორტით (მეტრო, მაღალი ინტენსივობის სატრანსპორტო საზოგადოებრივი ტრანსპორტი (BRT) და არ არის ქვეითისათვის მარტივად მისადგომი, რაც მოდალურ განაწილებაში გამოიწვევს (მგზავრობების საერთო რაოდენობაში ტრანსპორტის სხვადასხვა სახეობის წილი) ინდივიდუალური მგზავრობების მაღალ წილს, რაც, თავის მხრივ, უარყოფით ზეგავლენას იქონიებს მიმდებარე სატრანსპორტო კვანძებზე, რომლებიც, ამჟამად უკვე გადატვირთულია ინტენსიური სატრანსპორტო მოძრაობით. ყოველივე ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ტერიტორიის ისეთი ფუნქციით (საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული) განვითარება, რომელიც გამოიწვევს პიკის საათში დიდი ოდენობით მგზავრობების რაოდენობას მიზანშეწონილი არ არის და შესაბამისად, რეკომენდებულია ტერიტორიის სასტუმროსა და სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარება. ასევე, ინტენსივობის შემცირება კ-2 კოეფიციენტი - 2,5-მდე.“

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 14 თებერვლის N01190453809 წერილის თანახმად:

„სამსახურს მიზანშეწონილად მიიჩნია საპროექტო ტერიტორიის ის ნაწილი, რომელზეც ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ 1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2) განვითარდეს მასზე მოქმედი არსებული ფუნქციური ზონის შესაბამისი პარამეტრებით.“

გემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 25 თებერვლის N201905617 (19/12/2018) წერილით დადგენილი იქნა შენიშვნები/მოთხოვნები.

გამომდინარე იქიდან, რომ განმცხადებელმა მოთხოვნილი დოკუმენტაცია არ წარადგინა სამსახურის მიერ ხარვეზების გამოსასწორებლად დადგენილ ვადაში, განაცხადი დარჩა განუხილველი.

2019 წლის 23 დეკემბრის N1193573222-67 განაცხადით სამსახურში დაყენებული იქნა ახალი მოთხოვნა, N01.15.03.002.033 საკადასტრო ერთეულზე, ეროვნული ბანკის სათავო ოფისის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (<http://tinyurl.com/7tkhtu6c>).



N1193573222-67 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

2020 წლის 29 იანვრის AR1731613 განაცხადის საფუძველზე (<http://tinyurl.com/4ekr4fsh>), საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2020 წლის 30 იანვრის სხდომაზე, სადაც უარყოფითად შეფასდა და უარი ეთქვა საზოგადოებრივი ობიექტის (ბანკის სათავო ოფისი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს: „სრულიად გაუმართლებელია ამგვარი სტრუქტურისა და მასიური მოცულობის გაჩენა ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლის დაცვის არეალსა და ლანდშაფტურ გარემოში“ (<http://tinyurl.com/3w7p3e7d>).

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 თებერვლის N20.179.212 განკარგულებით უარი ეთქვა N001.15.03.002.033 საკადასტრო ერთეულზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონებას (<http://tinyurl.com/7tkhtu6c>).

2019 წლის 1 ივლისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, N01.15.03.002.033 საკადასტრო ერთეული შპს „სითი ცენტრის“ საკუთრებაში იყო. 2019 წლის 26 ივლისის ამონაწერიდან კი დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი სსიპ „საქართველოს ეროვნული ბანკის“ საკუთრებაში გადავიდა, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ხოლო, 2021 წლის 15 მარტის ამონაწერის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ისევ შპს „სითი ცენტრის“ საკუთრებაში გადადის (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, საქმე N2/8979-20, დამოწმების თარიღი: 26/10/2020, თბილისის საქალაქო სასამართლო).

2022 წლის 1 ივლისს, N0122182403-67 განაცხადით (<http://tinyurl.com/3z68nsvj>) (NN01.15.03.002.033, 01.15.03.002.036, 01.15.03.002.035, 01.15.03.002.032, 01.15.03.001.013 და 01.15.03.001.001 საკადასტრო ერთეულებზე) და N0122182422-67 განაცხადით (<http://tinyurl.com/5768zpr2>) (NN01.15.03.002.023, 01.15.03.002.024, 01.15.03.002.029 და 01.15.03.002.001 საკადასტრო ერთეულებზე) სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში დაყენებული იქნა მოთხოვნა აღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე. კერძოდ, ითხოვდნენ სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ის, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის, გამწვანებული ტერიტორიების რუკის და მცირე ნაწილზე ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ნაცვლად, მოცემულ საკადასტრო ერთეულებზე ფუნქციურ ზონად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ 2)-ის განსაზღვრას. რაზეც, განმცხადებელს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 6 ივლისის N 22.1025.1129 განკარგულებით უარი ეთქვა (<http://tinyurl.com/5768zpr2>).

ობიექტის ბარათი # 03: მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარედ)



ობიექტის პირობითი ნომერი	3
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცურაო აუზ „ლაგუნა ვერეს“ მიმდებარედ)
ობიექტის მისამართი	მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევი, ფაბრიკა "ამირან-სინთეზი"-სა და ცენტრალური საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან, მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპირო , და კოსტავას I შესახვევს შორის, გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის, მერაბ კოსტავას ქუჩა, N51, N55, N69
საკადასტრო კოდი	01.15.03.004.008, 01.15.03.004.013,01.15.03.004.015, 01.15.03.004.017, 01.15.03.004.019, 01.15.03.004.023, 01.15.03.004.028, 01.15.03.004.037, 01.15.03.004.038, 01.15.03.004.041, 01.15.03.004.042, 01.15.03.004.043, 01.15.03.004.046, 01.15.03.004.049, 01.15.03.004.061, 01.15.03.004.078, 01.15.03.004.079, 01.15.03.004.084, 01.15.03.004.090
მესაკუთრე	არსებული მესაკუთრეები "ლაგუნა ვერეს" და შპს "კოსტავას 69". მომავალი მესაკუთრე "ნეო სითი დეველოპმენტი"
არქიტექტორი	ბ. კიკალიშვილი, მ.ლომიძე, ნ.ადვაძე (შპს "ჰაუსარტ ლუქსი")

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
---------------------------------	---------------------	----------------

01231241953-67 04/05/2023	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება	თანხმობა
------------------------------	---	----------

მინის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.004.008	32
01.15.03.004.013	83
01.15.03.004.015	142
01.15.03.004.017	2000
01.15.03.004.019	12665
01.15.03.004.023	318
01.15.03.004.028	67
01.15.03.004.037	9945
01.15.03.004.038	1289
01.15.03.004.041	998
01.15.03.004.042	338
01.15.03.004.043	197.7
01.15.03.004.046	2899
01.15.03.004.049	10985
01.15.03.004.061	115
01.15.03.004.078	12
01.15.03.004.079	63
01.15.03.004.084	234
01.15.03.004.090	2229.6
დაურეგისტრირებელი	1086
სულ	45698.3
საპროექტო ფართობი (ლაგუნას გამოკლებით)	33932.3

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	განაშენიანების რეგულირების ზონა
---------------------------------------	---------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე და დამხმარე ფართები)
----------------------------------	---

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2005 წლის უფლებრივი ზონირების რუკით ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 1 ვრცელდებოდა. 2009 წლის გენგეგმით ტერიტორიის უდიდეს ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის სტატუსი გავრცელდა. ეს მოცემულობა შენარჩუნებული იქნა 2014 და 2019 წლების გენერალური გეგმებით. ამჟამად ტერიტორიის უდიდეს ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2 და ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 ვრცელდება. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით გათვალისწინებულია ტერიტორიის დიდი ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით ცვლილება.
--	---

სპეციალური ბონალური შეთანხმება	N/A
---------------------------------------	-----

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა 2	44005	0.2	N/A	0.8
სატრანსპორტო ზონა 1	1693	N/A	N/A	0.1
სულ	45698			
სარეკრეაციო ზონა 2 (ლაგუნას გამოკლებით)	32239	0.2	N/A	0.8
სატრანსპორტო ზონა 1	1693	N/A	N/A	0.1
სულ	33932			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა 2 (ლაგუნას ტერიტორია)	11766	0.2	N/A	0.8
სატრანსპორტო ზონა 1	785	N/A	N/A	0.1
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	33147	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3
სულ	45698			
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა 2 (ლაგუნას ტერიტორია)	11766	0.2	N/A	0.8
სატრანსპორტო ზონა 1	785	N/A	N/A	0.1
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	33147	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3
სულ	45698			

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით) (ლაგუნას გამოკლებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	4	1580	1580	6320
შენობა 2	3	692	692	2076
შენობა 3	3	815	815	2445
შენობა 4	4	495	495	1980
შენობა 5	5	1235	1235	6175
შენობა 6	1	129	129	129
შენობა 7	1	42	42	42
შენობა 8	2	253	253	506
შენობა 9	1	136	136	136
შენობა 10	1	14	14	14
შენობა 11	1	157	157	157
შენობა 12	3	134	134	402

შენობა 13	3	385	385	1155
შენობა 14	1	13	13	13
შენობა 15	2	89	89	178
შენობა 16	1	62	62	62
შენობა 17	1	10	10	10
შენობა 18	1	86	86	86
შენობა 19	1	52	52	52
შენობა 20	1	181	181	181
შენობა 21	1	151	151	151
შენობა 22	1	21	21	21
შენობა 23	1	20	20	20
შენობა 24	1	23	23	23
შენობა 25	1	6	6	6
შენობა 26	1	20	20	20
შენობა 27	1	53	53	53
შენობა 28	1	60	60	60
შენობა 29	1	107	107	107
შენობა 30	1	100	100	100
შენობა 31				
შენობა 32				
შენობა 33				
შენობა 34				
შენობა 35	1	42	42	42
შენობა 36	1	7	7	7
შენობა 37	1	20	20	20
შენობა 38	1	53	53	53
შენობა 39	1	81	81	81
შენობა 40	2	503	503	1006
შენობა 41	1	7	7	7
შენობა 42	1	92	92	92
შენობა 43	1	204	204	204
შენობა 44	1	10	10	10
შენობა 45	1	92	92	92
შენობა 46	1	100	100	100
შენობა 47	1	54	54	54
შენობა 48	1	22	22	22
შენობა 49	1	18	18	18
შენობა 50	1	9	9	9
სულ		8435	8435	24497

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები (ლაგუნას გამოკლებით)			
	კ1-ის მაქსიმალური მანვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მანვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მანვენებელი (კვ.მ)

რზ 2	6447.8	N/A	25791.2
ტზ 1	N/A	N/A	169.3
სულ	6447.8	N/A	25960.5

განაშენიანების საანგარიშო პარამეტრები ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ (ლაგუნას გამოკლებით)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ1=0.50)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ2=4.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ3=0.30)
სსზ 2	16573.5	152476.2	9944.1
ტზ 1	N/A	N/A	78.5

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები (ლაგუნას გამოკლებით)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ1=0.505)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ2=4.644)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ3=0.300)
სსზ 2	16750	153949	9945
ტზ 1	N/A	N/A	79

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	დაახლოებით - 107088
კომერციული	დაახლოებით - 46861
ავტოსადგომი	დაახლოებით - 4000
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	528
გენგეგმის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	N/A

ავტოსადგომების რაოდენობა	1000
---------------------------------	------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	
--	--

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	პროექტით გათვალისწინებულია საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება
--	--

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	ტერიტორიაზე მდებარეობს ყოფილი სამრეწველო შენობები
--	---

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	ლალი ანდრონიკაშვილი (2019 წ.)
ბმული	https://letters.ms.gov.ge/public/document-details/16425220

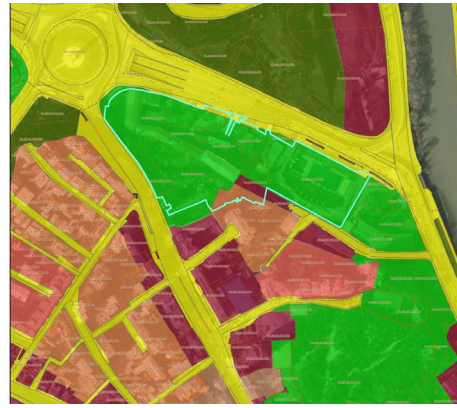
ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის N16-2 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, ტერიტორიის უდიდეს ნაწილზე გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და აღნიშნული მოცემულობა შენარჩუნებული იქნა 2014 და 2019 წლების გენერალური გეგმებითაც.

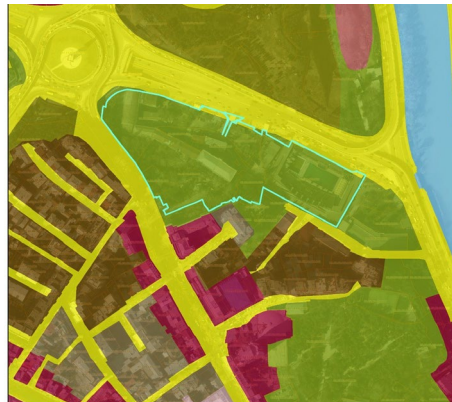
დღევანდელი მოცემულობით, ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება.



ფუნქციური ზონირება 2005 წელი



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, ტერიტორიის ნაწილი მიეკუთვნება დაბალი გეოლოგიური საფრთხის ზონას, ნაწილი კი, მაღალი საფრთხის ზონას.



2022 წლის 30 დეკემბრის N01223642078-67 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში დაყენებული იქნა მოთხოვნა აღნიშნულ

ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე.

განაცხადის „განვითარების მიზანი“-ს ველის თანახმად, წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა, მიზნად ისახავდა, ტერიტორიის მომზადებას მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე-ადმინისტრაციული, დამხმარე, საზღვების, საყოფაცხოვრებო და სარეკრეაციო) დასაგეგმარებლად, სადაც იგეგმებოდა მოქმედი ფუნქციური სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით ცვლილება. სრული საპროექტო არეალის ფართობი იყო 44 255 კვ.მ. საიდანაც ტერიტორიის განვითარება იგეგმებოდა „ლაგუნა ვერე“-ს არეალის გამოკლებით. კომპლექსი მოიცავდა როგორც მიწისზედა, ისე მიწისქვეშა ორსართულიან სავაჭრო სივრცეებს.

2023 წლის 17 იანვარს განმცხადებლის მოთხოვნის (დოკუმენტის ნომერი: 01230172973-67) საფუძველზე სამსახურის 18 იანვრის N16-01230182164 წერილით, განაცხადი დახარვეზდა შუალედური სტატუსით, მაგრამ ვინაიდან, განმცხადებლის მიერ დოკუმენტაცია ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი, განუხილველი დარჩა.

2023 წლის 4 მაისს N01231241953-67 განაცხადით კვლავ იქნა მოთხოვნა დაყენებული მრავალფუნქციური კომპლექსის დასაგეგმარებლად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე.

სამსახურის მიერ საკითხი გადაგზავნილი იქნა სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე განსახილველად (<http://tinyurl.com/bddt2frj>). საბჭოს 2023 წლის 25 მაისის სხდომის გადაწყვეტილებით (დოკუმენტი №6462180) (<http://tinyurl.com/5ezyfbj6>) მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

საკითხი ასევე, გადაგზავნილი იყო გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, რომლის გადაწყვეტილების თანახმადაც (წერილის ნომერი: 01231391449 თარიღი: 19/05/2023):

„განმცხადებელმა, მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული საექსპერტო დასკვნა უნდა წარმოადგინოს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი თითოეული საკადასტრო ერთეულისათვის ცალ-ცალკე. ამასთან, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი, როგორც მოსაჭრელი, ისე გადასარგავი მწვანე ნარგავების (არსებობის შემთხვევაში) შესახებ ინფორმაცია ცხრილის სახით წარმოდგენილი უნდა იყოს, თითოეული საკადასტრო ერთეულისათვის ცალ-ცალკე, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი და მწვანე ნარგავისათვის მინიჭებული ნუმერაციის შესაბამისად.

დამატებით, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ საექსპერტო დასკვნასთან დაკავშირებით, გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების 38-ე მუხლის „8“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თითოეულ ჯანსაღ მწვანე ნარგავს შენიშვნის ველში უნდა მიეთითოს გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა.

ამასთან, ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საექსპერტო დასკვნა უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას თითოეული მწვანე ნარგავის დიამეტრის შესახებ. ამასთან, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ტოპოგრაფიული გეგმა საპროექტო ობიექტების (შენობა-ნაგებობები, გზა, პარკინგი და სხვა) განთავსების სქემასთან ერთად, უნდა მოიცავდეს საექსპერტო დასკვნაში აღწერილ მწვანე ნარგავებს შესაბამისი ნუმერაციით, ასევე საპროექტო ობიექტებსა და მწვანე ნარგავებს შორის არსებულ 3 მეტრიან მანძილებს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ მწვანე ნარგავების მოჭრა/ გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით სამსახური იმსჯელებს განახლებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ.“

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ, 2023 წლის 6 ივნისის N16-0123157844 წერილით მიღებული იქნა შუალედური გადაწყვეტილება და დაადგინა რიგი ხარვეზები. მათ შორის:

„2.საპროექტო ტერიტორიის ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები (ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა); იმ შემთხვევაში, თუ მაღალი რისკის შემცველ არეალში ხდება შენობის განთავსება საჭიროა წარმოადგინოთ დეტალური გეოლოგია.“

3.საპროექტო ტერიტორიის უშუალო სიახლოვეს მდებარეობს ვერეს ხეობის კოლექტორი და შეტბორვის არეალი. აქედან გამომდინარე, საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი უწყების პოზიცია შეზღუდვის არეალის დატანით (ზომების მითითებით). აღნიშნული შეზღუდვის არეალი დატანილი იქნეს ყველა შესაბამის გეგმაზე.

4.წარმოდგენილ იქნეს, შესაბამისი უწყებებიდან პოზიციები მიწის ნაკვეთზე საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ (თბილისის ენერჯის გამომომარაგების ქსელი (საშუალო), სანიაღვრე ქსელი, ჰი ვი პი წყალარინება, ელექტრო გადამცემი ხაზი). კერძოდ, აღნიშნული ინფრასტრუქტურის გადატანის შესაძლებლობა / სამშენებლო შეზღუდვის არეალები, (აღნიშნული კომუნიკაციები დატანილ იქნას ტოპოგრაფიულ და შესაბამის გეგმაზე);”

აღნიშნულის შემდგომ, განმცხადებლის მიერ რამდენჯერმე იქნა განაცხადი ატვირთული (01232091245-67, 28.07.2023; 01232232840-67, 14.08.2023; 01232322-67, 20.08.2023) და ასევე რამდენჯერმე მოითხოვა განაცხადის დახარვეზება არასწორი დოკუმენტაციის ატვირთვის გამო (01232091255-67, 28.07.2023; 01232281044-67, 16.08.2023; 01232331926-67, 21.08.2023), რის საფუძველზეც სამსახურის მიერ საკითხი რამდენჯერმე დახარვეზდა შუალედური სტატუსით (16-01232122421, 31.07.2023; 16-01232291284, 17.08.2023; 16-01232332132, 21.08.2023).

შუალედური სტატუსით დახარვეზება კიდევ ერთხელ მოთხოვნილი იქნა 21 აგვისტოს და იმავე დღესვე მოხდა დოკუმენტაციის ატვირთვა N01232332304-67 წერილის ნომრით.

საკითხი მოწონებული იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ (განკარგულება N23.1252.1386, 22.08.2023), რის შემდგომაც განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, რომლის გადაწყვეტილებითაც 2023 წლის 25 აგვისტოს N388 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება (<http://tinyurl.com/45chr55s>).



ობიექტის ბარათი # 04: მრავალფუნქციური კომპლექსი (სანაპიროზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	4
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური კომპლექსი (სანაპიროზე)
ობიექტის მისამართი	ზვიად გამსახურდიას სანაპირო, N96
საკადასტრო კოდი	01.15.03.022.052
მესაკუთრე	შპს „პარკ ოტელ გრუპი“
არქიტექტორი	"ხმალაძე არქიტექტორები"

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1899200 18/05/2022	მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა IV კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)	უარი
AR1908112 22/06/2022	ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე ობიექტები მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა	განუხილველი

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.022.052	4505
სულ	4505

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური კომპლექსი
----------------------------------	---------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2009 წლის გენერალური გეგმით ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 და სარეკრეაციო ზონა 2. 2019 წლის გენერალური გეგმით მიწის ნაკვეთზე ასევე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 და სარეკრეაციო ზონა 2 ოდნავ შეცვლილი კონფიგურაციით.
--	---

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	N/A
---------------------------------------	-----

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	3132	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)	1373	0.20	-	0.8
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	1	167	167	167
შენობა 2	1	289	289	289
შენობა 3	1	104	104	104
შენობა 4	1	177	177	177
შენობა 5	1	604	604	604
შენობა 6	1	411	411	411
სულ		1752	1752	1752

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ-2 კ1=0.70)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ-2 კ2=4.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ3=0.20)
სსზ 2	2192.4	14407.2	626.4
რზ 2	274.6	N/A	1098.4
სულ	2467	14407.2	1724.8

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
	უცნობია	14246.37	უცნობია

	უცნობია	უცნობია	უცნობია
--	---------	---------	---------

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	უცნობია
კომერციული	უცნობია
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	713
გენგეგმის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	-1
მოთხოვნილი ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	N/A

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	უცნობია
--	---------

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	რამდენიმე მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად არის წარმოქმნილი.
--	--

განაშენიანებული ტერიტორიების განაშენიანება	ტერიტორიაზე იდგა შენობა-ნაგებობები, თუმცა ქალაქთმშენებლობითი გარემო დღეს ჩამოუყალიბებელია.
---	--

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა	არ ფიქსირდება
--------------------------------------	---------------

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო ნაწილზე - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე კვლავ გავრცელდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, ტერიტორიის ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

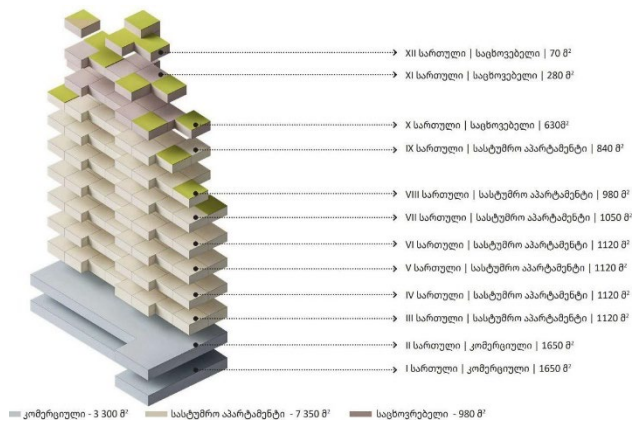
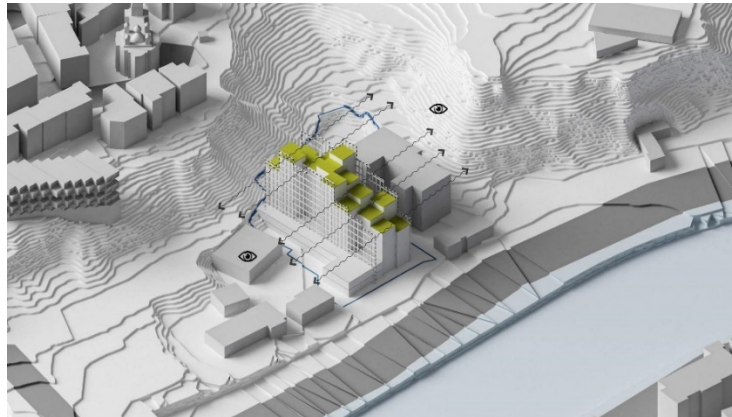


ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

2022 წლის 18 მაისის AR1899200 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.03.022.052 საკადასტრო ერთეულზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე. განაცხადზე ატვირთული დასაბუთების ალბომის თანახმად, ტერიტორიაზე იგეგმებოდა 12 სართულიანი შენობის განთავსება (<http://tinyurl.com/2v72fv3r>).



AR1899200 განაცხადებზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განხილული იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2022 წლის 16 ივნისის N17 სხდომაზე (<http://tinyurl.com/2v72fv3r>), სადაც საპროექტო წინადადება უარყოფითად შეფასდა და მიეცა გარკვეული რეკომენდაციები. აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის მიერ 2022 წლის 20 ივნისის N5991707 ბრძანებით მიღებული იქნა უარყოფითი გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე.

2022 წლის 22 ივნისის AR1908112 განაცხადით სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბიზნესცენტრი) განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე. განაცხადზე თანდართული იყო განსხვავებული, 13 სართულიანი, 51 მეტრი სიმაღლის შენობის ესკიზური ვარიანტი (<http://tinyurl.com/msf3d359>).

რაზეც სამსახურის 2022 წლის 6 ივლისის N6023923 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა და ეცნობა, რომ დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), რომელშიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების დანართი 1- ს თანახმად, მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსებას ესაჭიროებოდა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ასევე, სამსახურმა დაუშვებლად მიიჩნია მსგავსი მასშტაბის მშენებლობა მარჯვენა სანაპიროს ამ მონაკვეთში, რადგან მსგავსი მშენებლობები რადიკალურად შეცვლიდა ისტორიული ქალაქის ურბანულ მახასიათებლებს და საჭიროდ მიიჩნია მოცულობის შემცირება (<http://tinyurl.com/3tr8w59h>).



AR1908112 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

ობიექტის ბარათი # 05: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ყოფილი ღვინის საამქროს ტერიტორია)



ობიექტის პირობითი ნომერი	5
ობიექტის დასახელება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ყოფილი ღვინის საამქროს ტერიტორია)
ობიექტის მისამართი	მ. ჯავახიშვილი ქუჩა N14, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N94
საკადასტრო კოდი	01.15.03.022.004, 01.15.03.022.022
მესაკუთრე	შპს „ვერის აღმართი“
არქიტექტორი	TIMM

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1949863 15/02/2023	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი IV კლასი ახალი მშენებლობა ესკიზის წინასწარი შეთანხმება	განუხილველი

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.022.004	4946
01.15.03.022.022	2156
სულ	7102

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
----------------------------------	----------------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2005 წლის უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი. 2009 წლის დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით ტერიტორიის ნაწილზე გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 2 და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2. ეს მოცემულობა 2019 წლის გენერალური გეგმით შეიცვალა: შემცირდა სარეკრეაციო ზონა 2-ის ფართობი და შესაბამისად გაიზარდა არეალი, რომელზეც საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის სტატუსი გავრცელდა. სარეკრეაციო ზონა 2 NO1.15.03.022.004 მიწის ნაკვეთის მცირედ ნაწილზე ვრცელდება.
--	--

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	N/A
---------------------------------------	-----

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) (022.004)	4770	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) (022.022)	2156	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3
სულ	6926			
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (022.004)	176	0.20	-	0.8
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (022.022)	0	0.20	-	0.8
სულ	176			
ჯამი	7102			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
01.15.03.022.004				
შენობა 1	1	42	42	42
შენობა 2	1	591	591	591
შენობა 3	1	110	110	110
შენობა 4	1	43	43	43
შენობა 5	1	433	433	433
შენობა 6	1	102	102	102
შენობა 7	1	17	17	17

შენობა 8	1	162	162	162
შენობა 9	1	512	512	512
სულ		2012	2012	2012
01.15.03.022.022				
შენობა 1	1	25	25	17.88
შენობა 2	3	218	218	666.33
შენობა 3	1	21	21	28.78
შენობა 4	2	82	82	132.59
შენობა 5	1	522	522	913.55
შენობა 6	1	17	17	12.85
სულ		885	885	1771.98
ჯამი		2897	2897	3783.98

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ1=0.5 / რზ 2 კ1=0.2)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ2=4.6)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ3=0.3 / რზ 2 კ3=0.8)
სსზ 2	3463	31859.6	2077.8
რზ 2	35.2	N/A	140.8
სულ	3498.2	31859.6	2218.6

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
	უცნობია	22830	უცნობია

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	14190
კომერციული	6140
ავტოსადგომი	2500
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	503
ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	-28

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	უცნობია
--	---------

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	უცნობია
--	---------

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	არა
--	-----

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	თათია ღვინერია
ბმული	https://docs.tbilisi.gov.ge/DownloadServlet?downloadCase=2&attachedFileId=3985975

აღნიშნულ N01.15.03.022.004 და N01.15.03.022.022 საკადასტრო ერთეულებზე „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით, ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო ნაწილზე – სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე გავრცელდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), N01.15.03.022.004 საკადასტრო ერთეულის მცირედ ნაწილზე – სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, ტერიტორიის ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).



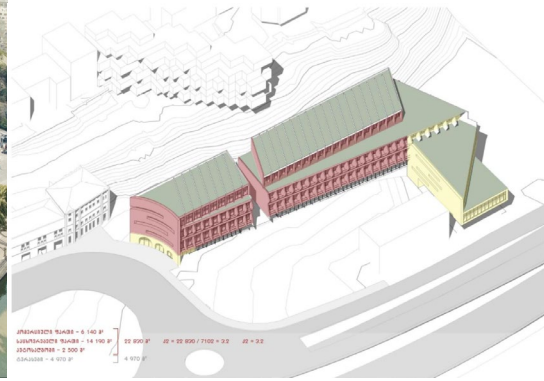
ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

2023 წლის 15 თებერვალს AR1949863 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.03.022.004 და N01.15.03.022.022 საკადასტრო ერთეულებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე.

განაცხადზე ატვირთული დასაბუთების ალბომის და ელექტრონული განაცხადის „განმარტებითი ბარათი“-ს ველის თანახმად, ტერიტორიაზე იგეგმებოდა მულტიფუნქციური - საცხოვრებელი და კომერციული დატვირთვის სახლის მშენებლობა. პროექტი 7 სართულისგან შედგებოდა, თუმცა ვიზუალურად ორსართულიანი მოცულობისგან შექმნილი კომპოზიცია იყო (<http://tinyurl.com/5becr5ft>).



AR1949863 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განხილული იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამი შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2023 წლის 9 მარტის N8 სხდომაზე, სადაც საპროექტო წინადადებას მიეცა დადებითი შეფასება (<http://tinyurl.com/5n83w8mp>). თუმცა, სამსახურის 2023 წლის 10 მარტის N6360470 გადაწყვეტილებით, საკითხი დარჩა განუხილველი:

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 113-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წინასწარი გადაწყვეტილება არის მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე დაგეგმილი შენობის მშენებლობასთან ან მის ნაწილთან დაკავშირებით მომზადებული არქიტექტურული ესკიზის (მშენებლობის კონცეფცია) შეთანხმება. ხოლო, 115-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, წინასწარი გადაწყვეტილება არ გაიცემა, თუ არ არსებობს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ან განაშენიანების დეტალური გეგმა.

ასევე გაცნობებთ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, როდესაც ხორციელდება 7000 მ² (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება.

ვინაიდან საპროექტო ნაკვეთზე არ არის დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა, საჭიროა პირველ რიგში საკითხი დააყენოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ პორტალზე Urban.tbilisi.gov.ge შესაბამისი მოთხოვნის კუთხით. გემოლანიშნულის გათვალისწინებით, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას ამ ეტაპზე დააკმაყოფილოს თქვენი მოთხოვნა“ (<http://tinyurl.com/5afwj3ad>).

ობიექტის ბარათი # 06: მრავალფუნქციური ბიზნეს ცენტრი (სანაპიროზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	6
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური ბიზნეს ცენტრი (სანაპიროზე)
ობიექტის მისამართი	გვიად გამსახურდიას სანაპირო, N92
საკადასტრო კოდი	01.15.03.022.077
მესაკუთრე	დავით მალრაძე, ლია მალრაძე, შპს „რივერსაიდ ინვესტი“
არქიტექტორი	UNS

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1500260 04/05/2017	მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა სავაჭრო ობიექტები სავაჭრო ცენტრი	განუხილველი

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.022.077	1988
სულ	1988

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური ბიზნეს ცენტრი
----------------------------------	-------------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2005 წლის უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის მიხედვით
--	--

	მინის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი. 2009 წლის დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით ტერიტორიის ნაწილზე გავრცელდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2. ეს მოცემულობა დღემდე არ შეცვლილა.
--	---

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	N/A
---------------------------------------	-----

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	1988	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3
სულ	1988			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	1		523	523
შენობა 2	2		160	320
შენობა 3	1		90	90
შენობა 4	1		51	51
შენობა 5	1		9	9
შენობა 6	1		80	80
შენობა 7	1		77	77
სულ			990	1150

განაშენიანების ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (0.7)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (0.2)
სსზ 2	1391.6	9144.8	397.6

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
სსზ 2	800	10974	?

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	უცნობია

კომერციული	უცნობია
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	854%
ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	20%

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	არა
--	-----

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	სხვადასხვა დროს განხორციელდა რამდენიმე მიწის ნაკვეთის გაერთიანება.
--	--

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	არა
--	-----

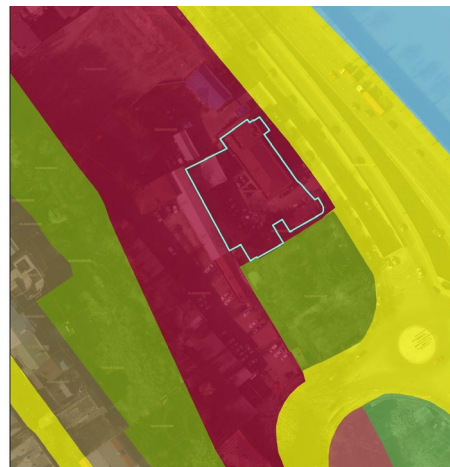
ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა	არ ფიქსირდება
--------------------------------------	---------------

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის N16-2 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, ტერიტორიაზე გავრცელდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე კვლავ გავრცელდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და აღნიშნული მოცემულობა დღემდე არ შეცვლილა.



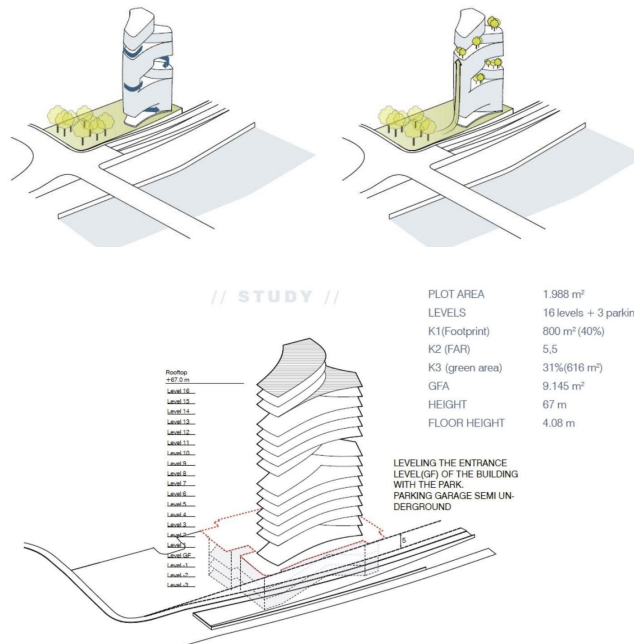
ფუნქციური ზონირება 2005 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

2017 წლის 4 მაისის AR1500260 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.03.022.077 საკადასტრო ერთეულზე მრავალფუნქციური ბიზნეს ცენტრის განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების

პირობების დამტკიცების თაობაზე. განაცხადზე თანდართული იყო საპროექტო წინადადების ესკიზური ვარიანტის ალბომი (<http://tinyurl.com/mwys7cm4>).



AR1500260 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

სამსახურმა ორჯერ მიიღო შუალედური გადანაცვები (2017 წლის 15 მაისის N3254896 გადანაცვები (<http://tinyurl.com/42mtcwuy>) და 30 ივნისის N3357172 გადანაცვები (<http://tinyurl.com/42mtcwuy>)). გამომდინარე იქიდან, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, საკითხის განსახილველად, განმცხადებელს დაევალი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის და მის შესაბამისად დამუშავებული სრულყოფილი დასაბუთების (ესკიზური ვარიანტი, ფოტომონტაჟი, სატრანსპორტო სქემა, გენგეგმა) წარმოდგენა.

ობიექტის ბარათი # 07: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ქიაჩელის ქუჩაზე
(დაუმთავრებელი მშენებლობა)



ობიექტის პირობითი ნომერი	7
ობიექტის დასახელება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ქიაჩელის ქუჩაზე (დაუმთავრებელი მშენებლობა)
ობიექტის მისამართი	ქიაჩელის ქუჩა N21
საკადასტრო კოდი	01.15.03.022.038
მესაკუთრე	თანასაკუთრე
არქიტექტორი	გიორგი ბარამიძე

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1695334 17/07/2019	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი IV კლასი შეთანხმებული პროექტის ცვლილება უსკიბის წინასწარი შეთანხმება	უარი

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)	ფართობი (კვ.მ) 2011 წლამდე
01.15.03.022.038	605	648
სულ	605	648

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
----------------------------------	----------------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2009 წლის დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით ტერიტორიის დიდ ნაწილზე გავრცელდა საცხოვრებელი ზონა 5, ხოლო მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1. 2011 წელს განხორციელდა ზონის ცვლილება და სატრანსპორტო ზონის უდიდესი ნაწილი შეიცვალა საცხოვრებელი ზონა 5-ით. 2019 წლის გენერალური გეგმით მიწის ნაკვეთის მცირედ ნაწილზე კვლავ გაიზარდა სატრანსპორტო ზონა 1-ის სტატუსი. ასევე, ძალიან მცირედ ნაწილზე ფიქსირდება სარეკრეაციო ზონა 2.
--	---

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	არა
---------------------------------------	-----

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სზ 5	602	0.5	2.1	0.3
რზ 2	0.5	0.2	N/A	0.8
ტზ 1	2.4	N/A	N/A	0.1
სულ	604.9			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	1	84	84	84
შენობა 2	1	183	183	183
სულ		267	267	267

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.50)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=2.10)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.30)
სზ 5	301	1264.2	180.6

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები (2008)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (მიახლოებით)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
უცნობია	300	1139	უცნობია

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები (2019)			
---	--	--	--

	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
	უცნობია	2000	უცნობია

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	უცნობია
კომერციული	უცნობია
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	649
ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	58
2008 წელს დამტკიცებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	76

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	
--	--

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	საკადასტრო ერთეულების ცვლილების საკითხი ბუნდოვანია. 2008 წელს მშენებლობის ნებართვა გაიცა მოცემულ საკადასტრო კოდზე, თუმცა მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 648 კვ.მ.-ს. ნაკვეთის ფართობის ცვლილება მოხდა 2011 წელს (17.02.2011) და ამონაწერში დაფიქსირდა 604.76 კვ.მ.
--	--

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	საკადასტრო მიწის ნაკვეთის სიღრმეში 1980-იანი წლების ტოპოგრაფიული რუკის მიხედვით ორი ერთსართულიანი შენობა იდგა.
--	--

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	მარინა ხატიაშვილი (2019 წ.)
ბმული	https://docs.tbilisi.gov.ge/DownloadServlet?downloadCase=2&attachedFileId=2581686

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), ხოლო მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

2011 წელს განხორციელდა ფუნქციური ზონის ცვლილება და სატრანსპორტო ზონის ძირითადი ნაწილი შეიცვალა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)-ით.

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე კვლავ გავრცელდა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) და მცირედ ნაწილზე – სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, ძალიან მცირედ ნაწილზე ფიქსირდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).



ფუნქციური მონიტრინგა 2009 წელი



ფუნქციური მონიტრინგა 2014 წელი



ფუნქციური მონიტრინგა 2019 წელი

2008 წელს ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ, ქიაჩელის ქუჩა N21-ში არსებულ N01.15.03.022.038 საკადასტრო ერთეულზე საშუალო ინტენსიურობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით გაიცა №-1/172 წ. ქალაქმშენებლობითი პირობები და N01/1356 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი (<http://tinyurl.com/yc3yrbwc>).

ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2012 წლის 16 მარტს N01/632 ბრძანებით შეთანხმდა საშუალო ინტენსიურობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და N6/641-1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, რომელიც ძალაში იყო 2013 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით (<http://tinyurl.com/2s49xzvk>).

2013-2016 წლებში სამსახურის მიერ, 2012 წლის 16 მარტის N01/632 ბრძანებასა და N6/641-1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობაში მშენებლობის დასრულების თარიღი რამდენჯერმე შეიცვალა (განაცხადები: AR1161902 (<http://tinyurl.com/37ur4e22>), AR1273665 (<http://tinyurl.com/mpc9hf72>), AR1196623 (<http://tinyurl.com/2nxzk5dh>), AR1325400 (<http://tinyurl.com/5evv8bv9>), AR1429842 (<http://tinyurl.com/4th5dd4j>)). 2016 წლის სანებართვო მოწმობის თანახმად, მშენებლობის ვადა განსაზღვრული იყო 2017 წლის 5 აგვისტოს ჩათვლით.



2008 წელს შეთანხმებული საპროექტო წინადადება (<http://tinyurl.com/5evv8bv9>)

2017 წლის აგვისტოში AR1530244 და AR1534231 განაცხადებით დაყენებული მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების თაობაზე, სამსახურმა არ დააკმაყოფილა.

სამსახურის მიერ 2017 წლის 10 აგვისტოს N3464957 (<http://tinyurl.com/yrkj797p>) და 24 აგვისტოს N3494798 (<http://tinyurl.com/5n8bdzrb>) გადაწყვეტილებებით განმცხადებელს უარი ეთქვა და ეცნობა, რომ ზედამხედველობის სამსახურის 2016 წლის 12 თებერვლის N000796 დადგენილებით დაჯარიმდა პროექტის

დარღვევით შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის და ვინაიდან, მშენებლობა მიმდინარეობდა შეთანხმებული პროექტის დარღვევით, სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ასევე ეცნობა, რომ საკითხის განსახილველად საჭირო იყო მოთხოვნის დაყენება შეთანხმებული პროექტის კორექტირებაზე.

2019 წლის 22 მაისის AR1682689 განაცხადით (<http://tinyurl.com/5bu69h7m>) სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე.

ელექტრონული განაცხადის „განმარტებითი ბარათი“-ს ველის თანახმად, ტერიტორიაზე არსებულ შენობას გააჩნია მიწისქვეშა ავტოსადგომი და მიწისზედა ხუთი საცხოვრებელი სართული და იგეგმებოდა სამი სართულის დამატება.

საკითხი განხილული იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2019 წლის 23 მაისის N20 სხდომაზე, სადაც საპროექტო წინადადება უარყოფითად შეფასდა: „ამ გაბარიტის მოცულობის გაჩენა არ არის მიზანშეწონილი ისტორიული განაშენიანების და ლურჯი მონასტრის ხედზე“.

საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის 2019 წლის 11 ივნისის N4515526 ბრძანებით მიღებული იქნა უარყოფითი გადაწყვეტილება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე.



AR1682689 განაცხადებაზე წარდგენილი ესკიზი

2019 წლის 5 ივნისის AR1686098 განაცხადით (<http://tinyurl.com/mu84zhpj>) სამსახურში ისევ დააყენეს მოთხოვნა ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე. ამჯერად, თანდართული იყო განსხვავებული 7 სართულიანი შენობის ესკიზური ვარიანტი.

აღნიშნულ განაცხადთან დაკავშირებით, სამსახურის პასუხი პორტალზე tas.ge არ ჩანს, მაგრამ ელექტრონული განაცხადის სატიტულო ინფორმაციის ველში, გადაწყვეტილებაში დაფიქსირებულია უარყოფითი გადაწყვეტილება.



AR1686098 განცხადებაზე წარდგენილი ესკიზი

2019 წლის 12 ივნისის AR1687578 განაცხადით (<http://tinyurl.com/3x5tktt9>) კვლავ დააყენეს მოთხოვნა ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე. საკითხი განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2019 წლის 13 ივნისის N23 სხდომაზე, სადაც საპროექტო წინადადება უარყოფითად შეფასდა და მიეცა გარკვეული რეკომენდაციები. აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის მიერ 2019 წლის 11 ივლისის N4552409 ბრძანებით მიღებული იქნა უარყოფითი გადაწყვეტილება ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე.



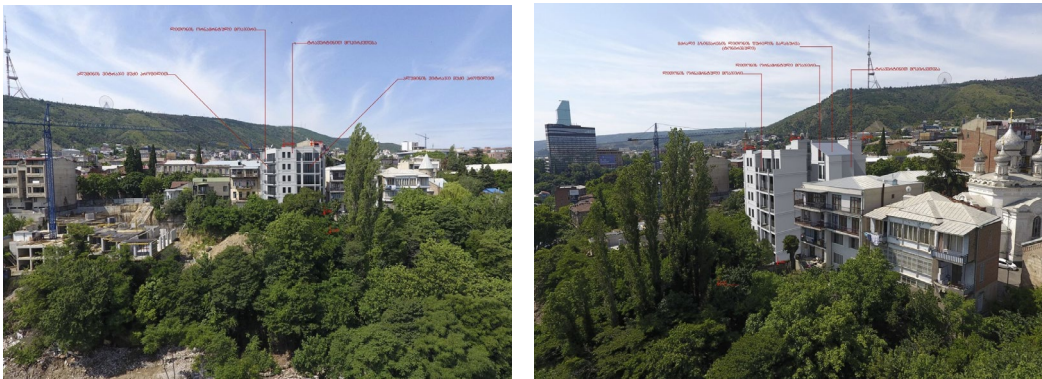
AR1687578 განცხადებაზე წარდგენილი ესკიზი

2019 წლის 26 ივნისის AR1690331 განაცხადით (<http://tinyurl.com/42yhyu8z>) თავიდან დააყენეს მოთხოვნა ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე. ამჯერად, განაცხადზე თანდართული იყო ესკიზის ორი ვარიანტი, რომელიც კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2019 წლის 11 ივლისის N27 სხდომის მიერ ისევ უარყოფითად შეფასდა და სამსახურის 2019 წლის 24 ივლისის N4593403 ბრძანებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.



AR1690331 განცხადებაზე წარდგენილი ესკიზი

2019 წლის 17 ივლისის AR1695334 განაცხადით (<http://tinyurl.com/3tnmvaap>) ისევ დააყენეს მოთხოვნა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე.



AR1695334 განცხადებაზე წარდგენილი ესკიზი

საკითხი განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2019 წლის 18 ივლისის N28 სხდომაზე, სადაც საპროექტო წინადადება კვლავ უარყოფითად შეფასდა: „მოცულობის ზრდა, თუნდაც ერთი სართულით დაარღვევს ქიაჩელის ქუჩის სიმაღლის ზედა ზღვარს, რაც დაუშვებელია ეკლესიებთან მიმართებაში.“

საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის მიერ, 2019 წლის 1 აგვისტოს N4611421 ბრძანებით მიღებული იქნა უარყოფითი გადაწყვეტილება ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე.

ობიექტის ბარათი # 08: სასტუმრო (ქიაჩელის ქუჩაზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	8
ობიექტის დასახელება	სასტუმრო (ქიაჩელის ქუჩაზე)
ობიექტის მისამართი	ქიაჩელის ქუჩა N 5, N15ა, N17ა, N19
საკადასტრო კოდი	01.15.03.022.060
მესაკუთრე	გიორგი აბზიანიძე
არქიტექტორი	დავით ლოსაბერიძე (არქიტექტურული ბიურო AB5)

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1766348 07/08/2020	სასტუმრო IV კლასი ახალი მშენებლობა პროექტის შეთანხმება	თანხმობა
AR1838214 27/07/2021	სასტუმრო IV კლასი ახალი მშენებლობა მშენებლობის ნებართვა	თანხმობა

მინის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.022.060	1300
სულ	1300

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	სასტუმრო
----------------------------------	----------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2009 წლის გენერალური გეგმის დამტკიცების მომენტისთვის ტერიტორიის მცირედ ნაწილზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 5, ხოლო დიდ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2. ეს მოცემულობა 2009 წელსვე შეიცვალა, რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთის დიდ ნაწილზე გავრცელდა საცხოვრებელი ზონა 5-ის სტატუსი, ხოლო მცირედ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის სტატუსი. მოცემულობა შეიცვალა 2019 წლის განახლებული გენგეგმით, როდესაც მიწის ნაკვეთის დიდ ნაწილზე კვლავ სარეკრეაციო ზონა 2-ის სტატუსი გავრცელდა, ხოლო მცირედ ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 5.
--	--

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	2018 წლის 16 ნოემბერს N01183202299-67 განცხადებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა N01.15.03.022.060 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 დეკემბრის N67-01183553817 დასკვნის საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 25 დეკემბრის ბ01.01183593 ბრძანებით N01.15.03.022.060 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს განთავსების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.
---------------------------------------	---

ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონა (2018)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	1063	0.5	2.1	0.2
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)	237	0.2	-	0.8
სულ	1300			
მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	222	0.5	2.1	0.3
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)	1078	0.20	-	0.8
სულ	1300			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)

შენიშვნა 1	0	0	0	0
სულ				

განაშენიანების ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები (2018)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სზ 5 კ1= 0.50 / რზ 2 კ1= 0.20)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სზ 5 კ2=2.10)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სზ 5 კ3=0.20 / რზ 2 კ3=0.80)
სზ-5	531.5	2232.3	212.6
რზ-2	47.4	N/A	189.6
სულ			402.2

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სზ 5 კ1= 0.50 / რზ 2 კ1= 0.20)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სზ 5 კ2=2.10)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სზ 5 კ3=0.30 / რზ 2 კ3=0.80)
სზ-5	111	466.2	66.6
რზ-2	215.6	N/A	862.4
სულ			929

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.5)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=1.8)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.2)
სზ-5	603.1	2328.9	293.2
შენიშვნა: შეთანხმებული პროექტით მთელ ნაკვეთზე გავრცელებულია საცხოვრებელი ზონა 5-ის პარამეტრები. სამართლებრივი საფუძველი ბუნდოვანია.			

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	N/A
კომერციული	უცნობია
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	2328800
ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	4.3
არსებული ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	400

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	ითვალისწინებს ცვლილებას. მიწის ნაკვეთზე მისასვლელი ქუჩა გაჩნდა 01.15.03.022.082 საკადასტრო ერთეულიდან.
--	--

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	2008 წელს განხორციელდა ოთხი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება. ამის შემდგომ მიწის ნაკვეთმა არაერთი ცვლილება განიცადა. მათ შორის 2009 წელს გაიმიჯნა და გაერთიანდა იმგვარად, რომ წარმოიქმნა 01.15.03.022.060 და 01.15.03.022.058 (დღეს: 022.082) საკადასტრო ერთეულები. დღეს ერთ ნაკვეთზე შეთანხმდა სასტუმროს პროექტი, ხოლო მეორე ნაკვეთზე თითქმის დასრულებულია მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობა.
--	--

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	კი
--	----

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა	ლალი ანდრონიკაშვილი (2018 წ.)
ბმული	https://docs.tbilisi.gov.ge/DownloadServlet?downloadCase=2&attachedFileId=2458554

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ხოლო მცირე ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). აღნიშნული მოცემულობა შეიცვალა იმავე წელს, რის შემდგომაც მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), ხოლო მცირე ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2 (სზ-2) გავრცელდა.

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე კვლავ სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) გავრცელდა, ხოლო მცირედ ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით – სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2014 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

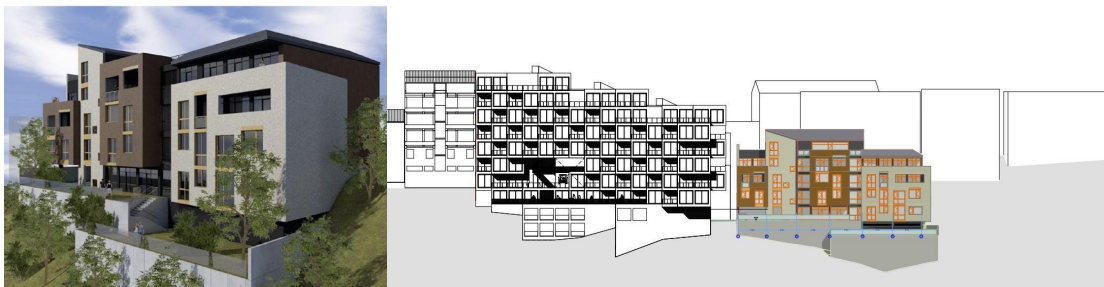
2018 წლის 22 მარტის AR1587263 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.03.022.060 საკადასტრო ერთეულზე მრავალფუნქციური შენობის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე.

საკითხი განიხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N12; 29.03.2018 წ.), სადაც საპროექტო წინადადება უარყოფითად შეფასდა და მიეცა რეკომენდაცია ესკიზით წარმოდგენილი მოცულობის შემცირების და არქიტექტურის დახვეწის თაობაზე. აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2018 წლის 18 აპრილის N3895997 ბრძანებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მრავალფუნქციური შენობის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე (<http://tinyurl.com/4kx47992>).



AR1587263 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

2018 წლის 24 აპრილის AR1595058 განაცხადით მოითხოვეს სასტუმროს შენობის ესკიზის წინასწარი შეთანხმება. საკითხი განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N18, 03.05.2018 წ.), რომლის გადაწყვეტილებითაც საპროექტო წინადადება უარყოფითად შეფასდა და მიეცა გარკვეული რეკომენდაციები მოცულობის შემცირებაზე. აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2018 წლის 22 მაისის N3968825 გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა სასტუმროს შენობის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა (<http://tinyurl.com/4dzuy8b3>).



AR1595058 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

2018 წლის 30 მაისის AR1604864 განაცხადით კვლავ იქნა მოთხოვნა დაყენებული სასტუმროს შენობის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე. საკითხი განხილული იყო კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N3988830, 07.06.2018 წ.), სადაც საპროექტო წინადადებას მიეცა დადებითი შეფასება და სამსახურის 2018 წლის 19 ივნისის N4003532 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა (<http://tinyurl.com/yx87kst2>).



AR1604864 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

აღნიშნულის შემდგომ კი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში 2018 წლის 16 ნოემბრის N01183202299-67 განცხადებით დაყენებული მოთხოვნის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 25 დეკემბრის ბ01.01183593 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, N01.15.03.022.060 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს განთავსების მიზნით (<http://tinyurl.com/mtmk98nc>).

2019 წლის 20 თებერვლის AR1663062 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე და სამსახურის 2019 წლის 8 ივლისის N4577161 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით, სადაც შენიშვნის სახით დაფიქსირებული იყო კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს რეკომენდაციები:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2019 წლის 28 თებერვლის N8 ოქმი (რეკომენდაცია: პროექტის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს საბჭოს წევრების რეკომენდაციები საპროექტო ობიექტის მოცულობასა და ფასადების მხატვრული სახის დახვეწასთან დაკავშირებით) 2019 წლის 20 ივნისის N24 ოქმი (რეკომენდაცია: შენარჩუნდეს სკვერის საზღვრები და სახე. საპროექტო შენობა განთავსდეს მაქსიმალურად სკვერიდან სიღრმეში.)“ (<http://tinyurl.com/mrvfheh5>).

2020 წლის 7 აგვისტოს AR1766348 განაცხადით მოთხოვნილი იქნა სასტუმროს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება. განაცხადზე თანდართული იყო შეცვლილი საპროექტო წინადადება. საკითხი განიხილა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N5127385, 08.10.2020), სადაც მიეცა დადებითი შეფასება და სამსახურის 2020 წლის 26 ოქტომბრის N5160881 ბრძანებით შეთანხმდა სასტუმროს არქიტექტურული პროექტი (<http://tinyurl.com/2tbaxpkw>). 2021 წლის 27 ივლისის AR1838214 განაცხადის საფუძველზე კი სამსახურის 2021 წლის 9 აგვისტოს N5531660 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა (<http://tinyurl.com/3b752wep>).



AR1766348 განაცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

ობიექტის ბარათი # 09: მრავალფუნქციური შენობა (ქიაჩელის ქუჩაზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	9
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური შენობა (ქიაჩელის ქუჩაზე)
ობიექტის მისამართი	ლევ ქიაჩელის ქუჩა N15
საკადასტრო კოდი	01.15.03.022.082
მესაკუთრე	თანასაკუთრება
არქიტექტორი	რატი ჩომახიძე

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR138808 23/04/2012	მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა	თანხმობა
AR1327847 18/07/2015	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა III კლასი ახალი მშენებლობა პროექტის შეთანხმება	თანხმობა
AR1376982 09/02/2016	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა III კლასი ახალი მშენებლობა მშენებლობის ნებართვა	თანხმობა

მინის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.022.082	2329
სულ	2329

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური შენობა
----------------------------------	------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2009 წელს მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 5 და სარეკრეაციო ზონა 2. 2011 წელს გენგეგმაში შევიდა ცვლილება: სარეკრეაციო ზონა 2 საცხოვრებელი ზონა 5-ით შეიცვალა და მთელ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ზონა 5-ის სტატუსი გავრცელდა. 2019 წლის დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმით კვლავ შეიცვალა სურათი და მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ზონა 5-ის ნაწილი კვლავ სარეკრეაციო ზონა 2-ით შეიცვალა.
--	--

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	2013 წლის 16 აგვისტოს NAR1155271 განაცხადით მოთხოვნილ იქნა პარამეტრების გაზრდა. საკითხი განხილულ იქნა გაერთიანებული სამეცნიერო-მეთოდური საბჭოს (2013 წლის 20 აგვისტოს ოქმი N33) მიერ და ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომაზე (2013 წლის 30 აგვისტოს ოქმი N34), სადაც პარამეტრის გაზრდას მიეცა თანხმობა და კოეფიციენტი განისაზღვრა კ2=2,6-ით (2013 წლის 16 სექტემბრის მერის განკარგულება N1958).
---------------------------------------	--

ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონა (2015)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საცხოვრებელი ზონა 5	2329	0.5	2.1	0.1
სულ	2329			
მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საცხოვრებელი ზონა 5	1685	0.5	2.1	0.3
სარეკრეაციო ზონა 2	643	0.20	N/A	0.8
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	1	0.7/0.5	4.6	0.2/0.3
სულ	2329			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა/პარამეტრი	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	2.6	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა/პარამეტრი	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	2.6	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	1	30	30	30

შენობა 2	1	189	189	189
შენობა 3	1	121	121	121
სულ			340	340

განაშენიანების ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები (2012)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.50)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=2.10)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.10)
ს8-5	1164.5	4890.9	232.9

განაშენიანების საანგარიშო პარამეტრები კ2-ის მომატების შემდგომ (2013)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.50)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=2.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.10)
ს8-5	1164.5	6055.4	232.9

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.51)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=2.64)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.21)
ს8-5	1193	6157.1	486.8

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	4121.2
კომერციული	759.3
ავტოსადგომი	1658
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	1710.9
ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	25.9

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	ითვალისწინებს ლანდშაფტის ცვლილებას. ამ მიზნის ნაკვეთზე 01.15.03.022.060 მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი ქუჩა გაჩნდა.
--	---

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	2008 წელს ოთხი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანდა. ამის შემდგომ მიწის ნაკვეთმა არაერთი ცვლილება განიცადა. მათ შორის 2009 წელს გაიმიჯნა და გაერთიანდა იმგვარად რომ წარმოიქმნა 01.15.03.022.060 და 01.15.03.022.058 (დღეს: 022.082) საკადასტრო ერთეულები. ერთ ნაკვეთზე შეთანხმდა სასტუმროს პროექტი, ხოლო მეორე ნაკვეთზე თითქმის დასრულებულია მოცემული მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობა.
--	---

განაშენიანებული ტერიტორიების განაშენიანება	ისტორიულად განაშენიანებული ზოლი ფიქსირდებოდა ქიაჩელის ქუჩის გასწვრივ. ფერდობის სიღრმეში დაბალი ინტენსივობის განაშენიანება მეჩხერად ფიქსირდება 1980-იანი წლების ტოპოგრაფიულ გეგმაზე.
---	---

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	ალა პროზორვა (2011 წ.)
ბმული	https://docs.tbilisi.gov.ge/DownloadServlet?downloadCase=2&attachedFileId=1100749

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით, ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). 2011 წელს განხორციელდა ფუნქციური ზონის ცვლილება – სარეკრეაციო ზონა 2 შეიცვალა საცხოვრებელი ზონა 5-ით და მთელ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ზონა 5-ის სტატუსი გავრცელდა.

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე კვლავ გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ნაწილზე კი საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2011 წელი



ფუნქციური ზონირება

გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი მიეკუთვნება მაღალი გეოლოგიური საფრთხის ზონას, ნაწილი კი – დაბალი საფრთხის ზონას.



2012 წლის 23 აპრილის AR138808 განაცხადით, სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა N01.15.03.022.058 საკადასტრო ერთეულზე, მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე.



AR138808 განაცხადებზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განხილული იყო გაერთიანებული სამეცნიერო-მეთოდური საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N18 (01.05.12), სადაც ის დადებითად გადაწყდა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის 2012 წლის 11 მაისს N159253 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური ობიექტის (კომერციული, საოფისო, საცხოვრებელი) განთავსების მიზნით (<http://tinyurl.com/2jhumpar>).

2013 წლის 24 ივლისს NAR1149144 განაცხადით მოითხოვეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების (კ2-ის 2,1-დან 2,6-მდე) მომატება. საკითხი განხილულ იქნა გაერთიანებული სამეცნიერო-მეთოდური საბჭოს მიერ (2013 წლის 23 ივლისის ოქმი N30), რომლის დასკვნის საფუძველზეც პარამეტრის გაზრდას მიეცა უარყოფითი დასკვნა (<http://tinyurl.com/y6udnfzc>).

2013 წლის 16 აგვისტოს NAR1155271 განაცხადით ისევ მოითხოვეს ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა. საკითხი განხილულ იქნა გაერთიანებული სამეცნიერო-მეთოდური საბჭოს (2013 წლის 20 აგვისტოს ოქმი N33) და ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის (2013 წლის 30 აგვისტოს ოქმი N34) სხდომაზე, სადაც საკითხი დადებითად გადაწყდა და ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 16 სექტემბრის N1958 განკარგულებით მიწის ნაკვეთისთვის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და კ2=2,6-ით განისაზღვრა (<http://tinyurl.com/55shv8nt>).

2013 წლის 17 ნოემბრის AR1174616 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, რაზეც სამსახურის 2013 წლის 3 დეკემბრის N1022944 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა:

„გაცნობებთ, რომ კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონში 2013 წლის 6 სექტემბერს (ძალაში შესვლის თარიღი: 25.09.2013) შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების მოთხოვნათა დაცვით, განაცხადი და თანდართული დოკუმენტაცია გადაეგზავნა საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს, სადაც განიხილა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს ურბანული სექციის მიერ. საბჭოს დასკვნის თანახმად, საკითხი განმეორებით უნდა იქნეს წარმოდგენილი, რადგანაც პროექტში „არ არის გათვალისწინებული არსებული ისტორიული განაშენიანების მასშტაბი, რელიეფი, ლანდშაფტი“ (საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წერილი #02/08-5400, 29.11.2013წ.; ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის #07/96981-13, 29.11.2013წ.)“ (<http://tinyurl.com/y67yhvev>).



AR1174616 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

2014 წლის 8 იანვრის AR1188771 განაცხადით მოითხოვს მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტის შეთანხმება, რაზეც სამსახურის 2014 წლის 7 თებერვლის N1106179 ბრძანებით უარი ეთქვათ. აღნიშნული ბრძანების თანახმად:

„მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტი გადაგზავნილი იქნა საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროში და განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს ურბანული სექციის მიერ. აღნიშნული საკითხი საბჭოს შეფასებით განმეორებით უნდა იქნეს წარმოდგენილი შემდეგი შენიშვნის გათვალისწინებით: მოცულობა შესამცირებელია, რეკომენდებულია მოცულობის დიფერენცირება, როგორც მასალის, ასევე სიმაღლის თვალსაზრისით; ქიაჩელის ქუჩის მხრიდან ფასადის არქიტექტურულ-მხატვრული სახე საჭიროებს შემდგომ დამუშავებას...“ (<http://tinyurl.com/yfcxur99>).



AR1188771 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

2014 წლის 20 დეკემბრის AR1274553 განაცხადით ისევ იქნა მოთხოვნა დაყენებული პროექტის შეთანხმების თაობაზე. ამჯერადაც სამსახურის მიერ არ დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და 2015 წლის 1 აპრილის N1816376 ბრძანებით უარი ეთქვა მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტის შეთანხმების საკითხს:

„განაცხადი და თანდართული დოკუმენტაცია განხილული იქნა საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს, კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების სექციის“ მიერ (საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს 31.03.2015 წლის Nდ/13/12/21 წერილი). აღნიშნული საკითხი საბჭოს შეფასებით განმეორებით უნდა იქნას წარმოდგენილი: „შემცირდეს საპროექტო ტერიტორიის მოცულობა“ (<http://tinyurl.com/4pvj768n>).



AR1274553 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

2015 წლის 29 მაისის AR1314151 განაცხადით სამსახურში წარმოადგინეს იგივე დოკუმენტაცია, რაც 2014 წლის 20 დეკემბრის AR1274553 განაცხადზე იყო თანდართული. ელექტრონული განაცხადის „განმარტებითი ბარათი“-ს ველის თანახმად, განმცხადებელი ითხოვდა შემდეგს:

„სამსახურის N1816376 ბრძანებით პროექტის შეთანხმებას ეთქვა უარი, რაც ეყრდნობოდა საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს 31.03.2015 წლის Nდ/13/12/21 წერილს, რომელიც გულისხმობს პროექტის ხელშეწყობას და არაკორექტულ შენიშვნას - „საპროექტო ტერიტორიის მოცულობის შემცირებას“. მოგახსენებთ, რომ ამ დროს მოხდა არსებული საბჭოს რეორგანიზაცია და მერიის დაქვემდებარებაში ახალი საბჭოს ჩამოყალიბება (ეს იყო საბჭოს ბოლო შეკრება), რამაც ხელი შევვიშალა, დაგვედგინა გასაგები პასუხი. გთხოვთ განიხილოთ პროექტი და წარადგინოთ ახალ საბჭოზე განსახილველად. (აქვე აღვნიშნავთ, რომ პროექტში არანაირი ცვლილებები არ მომხდარა და პროექტი აკმაყოფილებს არქიტექტურული სამსახურის დადგენილ ყველაწარმოებულ მოთხოვნებს)“ (<http://tinyurl.com/mpebvruz>).

მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტის შეთანხმების საკითხი განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N1935045, 12.06.2015 წ.) (<http://tinyurl.com/33me6whb>), სადაც საპროექტო წინადადება უარყოფითად შეფასდა და მიეცა რეკომენდაცია: *„შემცირდეს მოცულობა სანაპიროს მხრიდან. არ არის სასურველი ერთიანი ტერასული რელიეფის შექმნა“*. საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2015 წლის 25 ივნისის N1956859 ბრძანებით მიღებული იქნა უარყოფითი გადაწყვეტილება მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტის შეთანხმების თაობაზე.

კორექტირებული საპროექტო წინადადება (<http://tinyurl.com/y9aa5ufa>) განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი №2030548, 24.07.2015 წ.) (<http://tinyurl.com/5bnnz8ds>), სადაც პროექტის შეთანხმების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება და სამსახურის 2015 წლის 20 აგვისტოს N2149346 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალფუნქციური შენობის არქიტექტურული პროექტი.

2016 წლის 9 თებერვლის AR1376982 განცხადების საფუძველზე კი სამსახურის 2016 წლის 18 თებერვლის N2436596 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

2017 წლის 12 აგვისტოს NAR1532271 განცხადებით (<http://tinyurl.com/2evrbcrv>) მოითხოვეს ესკიზის წინასწარი შეთანხმება. ელექტრონული განაცხადის „განმარტებითი ბარათი“-ს ველის თანახმად, ტერიტორიაზე მიმდინარეობდა სამშენებლო სამუშაოები და რეალურმა გეოლოგიურმა და კონსტრუქციულმა პირობებმა გარკვეული კორექტირებები გამოიწვია შეთანხმებულ პროექტში. ასევე, შიდა გზის გაფართოების მიზნით განხორციელდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების კორექტირებაც. საკითხი განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N3478313, 17.08.2017 წ.) (<http://tinyurl.com/mt2s3jtt>), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზე მრავალფუნქციური კომპლექსის კორექტირებული ესკიზის წინასწარი შეთანხმების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

2017 წლის 18 სექტემბრის NAR1541216 განცხადებით (<http://tinyurl.com/ymvtd8dp>) მოთხოვნა იქნა დაყენებული კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. როგორც განმცხადებლის მიერ ელექტრონული განაცხადის „განმარტებითი ბარათი“-ს ველში იყო დაფიქსირებული, 2008 წლის 14 ივლისს ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ N01/926 ბრძანებით შეთანხმებული იყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. 2008-2011 წლებში საქართველოში მიმდინარე პოლიტიკური პროცესების გამო, ზემოთ ხსენებული პროექტი ვერ განხორციელდა და საბოლოოდ, აღნიშნულ მისამართზე პროექტი დაკორექტირდა 2015 წლის 20 აგვისტოს N2149346 ბრძანების საფუძველზე. 2015 წლის 9 ივლისს კი ქალაქ თბილისის მერიის მიერ ობიექტი შეყვანილი იქნა შეღავათების მქონე ობიექტების ნუსხაში. წინამდებარე ობიექტი აკმაყოფილებდა ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ საქართველოს კანონის 174-ე მუხლით დადგენილ ყველა წინაპირობას. კერძოდ:

„1. 2008 წლის 08 აგვისტოს მდგომარეობით არქიტექტურული პროექტი იყო შეთანხმებული (შეთანხმების თარიღი: 14.07.2008 წ (ბრძანება #01/926). ხოლო მშენებლობის ნებართვა გაიცა მოგვიანებით (თარიღი 27.02.2009 წ (ბრძანების # ნ/172;

2. ობიექტის არანაკლებს 60% განკუთვნილია საცხოვრებლად.

3. არსებობს გონივრული ვადა, იმისთვის, რომ უფლებამოსილმა ორგანომ ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ აქტი გამოსცეს 2020 წლის 01 იანვრამდე.

შესაბამისად, გემოხსენებული ნორმის საფუძველზე ობიექტი გათავისუფლებულია K2-ის მოსაკრებლისგან და გთხოვთ გაითვალისწინოთ აღნიშნული.“

საკითხი განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N3575253, 05.10.2017) (<http://tinyurl.com/4vz7abvb>), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზე მრავალფუნქციური კომპლექსის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. სამსახურის მიერ 2017 წლის 3 ნოემბრის შუალედური N3657994 გადაწყვეტილებით კი, განმცხადებელს ეცნობა:

„2008 წლის 14 ივლისს ბრძანება N01/926, მერის 22.01.2010 წლის N176 განკარგულებით გაბათილებულია. 11/05/2012 წლის N159253 ბრძანებით გაიცა "გაპი". 20/08/2015 წლის N2149346 ბრძანებით შეთანხმდა და 18/02/2016 წლის N2436596 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა ახალი მშენებლობის ნომენკლატურით. ამჯერად განაცხადით გათვალისწინებულია N2149346 ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის კორექტირება. რადგან ძველი პროექტი გაბათილებულია, ობიექტი არ არის გათავისუფლებული K2-ის მოსაკრებლისგან. წარმოდგენილი იქნას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის (კ2-ს) გადახდის ქვითარი“ (<http://tinyurl.com/yvcu4yx2>).

2017 წლის 20 დეკემბრის AR1566040 განცხადებით მოითხოვეს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომის გადაწყვეტილების (დოკუმენტი N3575253, 05.10.2017) საფუძველზე, სამსახურის მიერ 2018 წლის 9 თებერვლის N3814440 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი (<http://tinyurl.com/2mpumucj>).

2018 წლის 18 თებერვლის NAR1578466 განაცხადით (<http://tinyurl.com/35fdxbei>) კი დაყენებული იქნა მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, რომელზეც თანდართული იყო მოთხოვნილი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის (კ2-ს) გადახდის ქვითარი და სამსახურის მიერ 2018 წლის 13 მარტის N3860027 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

2020 წლის 21 თებერვალს NAR1735973 განცხადებით მოთხოვნილი იქნა მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება, რაც სამსახურის მიერ 2020 წლის 28 თებერვლის N4870976 ბრძანებით დაკმაყოფილდა.

2022 წლის 13 თებერვლის NAR1878063 განაცხადით (<http://tinyurl.com/2986nrn8>) კვლავ იქნა მოთხოვნა დაყენებული კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. ამ მომენტისთვის შეცვლილი იყო საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო კოდი. როგორც განმარტებითი ბარათიდან დგინდება, განხორციელდა მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, ფართის უცვლელად, რამაც გამოიწვია საკადასტრო კოდის ცვლილება. პროექტის კორექტირება კი ძირითადად

ეხებოდა მინისქვეშა სართულებს, რაც გამოწვეული იყო მშენებლობის პერიოდში წარმოქმნილი სირთულეებიდან გამომდინარე.

სამსახურის მიერ საკითხი რამდენჯერმე დახარვეზდა შუალედური გადაწყვეტილებებით. მათ შორის, ვინაიდან ტერიტორიაზე სამუშაოები თითქმის დასრულებული იყო, სამსახურმა მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გაცემული აქტისა და შესაბამისი ჯარიმის გადახდის ქვითრის წარმოდგენა. ასევე, მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდა, რადგან კორექტირებით გაიზარდა კ2 საანგარიშო ფართი. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი იყო მოთხოვნილი დოკუმენტაცია.

საკითხი განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N5902606, 28.04.2022წ.) (<http://tinyurl.com/59ef3nyn>), სადაც საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება და სამსახურის 2022 წლის 27 მაისის N5938867 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. 2023 წლის 18 მაისის NAR1966969 განაცხადის საფუძველზე, სამსახურის 2023 წლის 2 ივნისის N6489090 ბრძანებით კიდევ ერთხელ დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა მშენებლობის ვადის გაგრძელების თაობაზე და მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2024 წლის 02 იანვრის ჩათვლით.

2017–2018 წლებში მინის ნაკვეთზე ფიქსირდება საჩივრები (განაცხადები: AR1197859 (17/02/2014), AR1330411 (28/07/2015), AR1557280 (11/11/2017), AR1579878 (23/02/2018), AR1579875 (23/02/2018), AR1587804 (23/03/2018), AR1587806 (23/03/2018)), სადაც მოსახლეობა ითხოვდა მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოების შეჩერებას და ტერიტორიაზე მშენებლობის კანონიერების შემოწმებას. განაცხადებების ტექსტიდან როგორც დგინდება, მერიაში შეტანილ N1253524–1 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მერის 2010 წლის 22 იანვრის N176 განკარგულებით, ბათილად იქნა ცნობილი მშენებლობის ნებართვა, რომელიც გაცემული იყო ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული სამსახურის მიერ 2008 წლის 14 ივლისს N01/926 და არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 27 თებერვლის ბრძანებებით.

ობიექტის ბარათი # 10: სასტუმრო (ქიაჩელის ქუჩაზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	10
ობიექტის დასახელება	სასტუმრო (ქიაჩელის ქუჩაზე)
ობიექტის მისამართი	ქიაჩელის ქუჩა N15, N15ა, N17, N17ა, N19, ქიაჩელის ქუჩა N15-ის მიმდებარედ
საკადასტრო კოდი	01.15.03.022.084
შესაკუთრე	შპს "სასტუმრო ქიაჩელზე"
არქიტექტორი	რატი ჩომბიძე, Atelier Architects

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1941140 06/04/2023	მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა IV კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები სასტუმრო	თანხმობა

მინის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.022.084	445
სულ	445

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	სასტუმრო
----------------------------------	----------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2009 წლიდან მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5.
--	---

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	2023 წელს გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სასტუმროს განთავსების მიზნით (განაცხადი: 01230092107-67).
---------------------------------------	--

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საცხოვრებელი ზონა 5	445	0.5	2.1	0.3
სულ				
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	2	113	113	226
შენობა 2	1	85	85	85
სულ		198	198	311

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.50)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=2.10)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.30)
სზ-5	222.5	934.5	133.5

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
სზ-5	უცნობია	941	უცნობია

შენიშვნა: კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მოცემულია #01230092107-67 საქმის მიხედვით.

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	N/A
კომერციული	უცნობია
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	203
ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	0.7

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	არა
საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	2008 წელს განხორციელდა ოთხი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება. ამის შემდგომ მინის ნაკვეთმა არაერთი ცვლილება განიცადა. მათ შორის 2009 წელს გაიმიჯნა და გაერთიანდა იმგვარად, რომ წარმოიქმნა #01.15.03.022.060 და #01.15.03.022.081 საკადასტრო ერთეულები. 2021 წელს განხორციელდა #01.15.03.022.081 მინის ნაკვეთის გაიმიჯნა #01.15.03.022.082 და #01.15.03.022.083 საკადასტრო ერთეულებად. ამავე წელს განხორციელდა #01.15.03.022.083 და #01.15.03.022.041 საკადასტროების გაერთიანება და წარმოიქმნა #01.15.03.022.084 მინის ნაკვეთი.
გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	არა
ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	ლალი ანდრონიკაშვილი (2020 წ.)
ბმული	https://docs.tbilisi.gov.ge/DownloadServlet?downloadCase=2&attachedFileId=4044631

აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით, ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).

„დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მინის ნაკვეთზე ისევ საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) გავრცელდა.



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

2020 წლის 22 თებერვლის AR1736199 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.03.022.084 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს შენობის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე, რაზეც სამსახურის 2020 წლის 13 მარტის N4899074 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა:

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 113-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წინასწარი გადაწყვეტილება არის მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე დაგეგმილი შენობის მშენებლობასთან ან მის ნაწილთან დაკავშირებით მომზადებული არქიტექტურული ესკიზის (მშენებლობის კონცეფცია) შეთანხმება.

ხოლო, 115-ე მუხლის მე3 ნაწილის თანახმად, წინასწარი გადაწყვეტილება არ გაიცემა, თუ არ არსებობს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ან განაშენიანების დეტალური გეგმა. ვინაიდან, თქვენს მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არ არის დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს არქიტექტურულ ესკიზთან დაკავშირებით“ (<http://tinyurl.com/y27uu7c7>).

2022 წლის 21 დეკემბრის AR1940920 განაცხადით ისევ მოითხოვეს ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, რომელიც, სამსახურის 2022 წლის 22 დეკემბრის N6260546 გადაწყვეტილებით განუხილველი დარჩა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში 2023 წლის 9 იანვრის N01230092107-67 განცხადებით მოითხოვეს N01.15.03.022.084 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. საკითხი განხილული იქნა „კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“-ს სხდომაზე (ოქმი N2 26.01.2023 წ.), სადაც სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 17 მარტის №01. 01230767 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება (<http://tinyurl.com/y8us3fv7>).

2023 წლის 6 აპრილის AR1941140 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.03.022.084 საკადასტრო ერთეულზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე. საკითხი განხილული იყო „კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“-ს სხდომაზე (ოქმი N15 27.04.2023 წ.), სადაც საკითხი დადებითად გადაწყდა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის 2023 წლის 27 ივნისის N6531189 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით (<http://tinyurl.com/mu39sr3x>).



AR1941140 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

ობიექტის ბარათი # 11: ჯავახიშვილისა და ქიაჩელის ქუჩებს შორის არსებული სარეკრეაციო
ზონა



ობიექტის პირობითი ნომერი	11
ობიექტის დასახელება	ჯავახიშვილისა და ქიაჩელის ქუჩებს შორის არსებული სარეკრეაციო ზონა
ობიექტის მისამართი	ქიაჩელის ქუჩა N 5-ის მიმდებარედ
საკადასტრო კოდი	01.15.03.022.049
მესაკუთრე	მარინე ბერიშვილი
არქიტექტორი	უცნობია

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR197433 10/12/2012	ფუნქციური ზონის ცვლილება	თანხმობა

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.03.022.049	1311
სულ	1311

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	უცნობია
----------------------------------	---------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2009 წლის გენერალური გეგმით მიწის ნაკვეთის მცირედ ნაწილზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 5, ხოლო დიდ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2.
--	---

	2012 წელს შეიცვალა ფუნქციური ზონა, კერძოდ ტერიტორიის მთელ ნაწილზე გავრცელდა საცხოვრებელი ზონა 5. 2019 წლის გენერალური გეგმის მიხედვით მიწის ნაკვეთის დიდ ნაწილზე გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 2-ის სტატუსი, ხოლო ძალიან მცირედ ნაწილზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 და საცხოვრებელი ზონა 5.
--	--

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	N/A
---------------------------------------	-----

ადმინისტრაციული წარმოების დანყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონა (2012)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა 2	1126	0.2	N/A	N/A
საცხოვრებელი ზონა 5	185	0.5	2.1	0.1
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა/პარამეტრი (2012)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საცხოვრებელი ზონა 6	1292	0.5	2.5	0.1
მინიჭებული ფუნქციური ზონა/პარამეტრი (2012)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საცხოვრებელი ზონა 5	1292	0.5	2.1	0.1
მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა 2	1292	0.20	N/A	0.8
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	18	0.7/0.5	4.6	0.2/0.3
საცხოვრებელი ზონა 5	1	0.5	2.1	0.3
სულ	1311			

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	N/A	N/A	N/A	N/A
სულ				

განაშენიანების ადმინისტრაციული წარმოების დანყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები (2012)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (ს8 5 კ1=0.50 / რ8 2 კ1=0.20)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (ს8 5 კ2=2.10)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (ს8 5 კ3=0.1)
ს8-5	92.5	388.5	18.5
რ8-2	225.2	N/A	N/A
სულ	317.7	388.5	

განაშენიანების საანგარიშო პარამეტრები ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ			
	კ1-ის მაქსიმალური მარჯვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.50)	კ2-ის მაქსიმალური მარჯვენებელი (კვ.მ) (კ2=2.10)	კ3-ის მინიმალური მარჯვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.1)
სზ-5	655.5	2753.1	131.1

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მარჯვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მარჯვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მარჯვენებელი (კვ.მ)
სზ-5	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მარჯვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მარჯვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	275210
ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მარჯვენებელთან მიმართებით	609

ცალკეული გამოყენებების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	უცნობია
კომერციული	უცნობია
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

ავტოსადგომის ფართობი	უცნობია
-----------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	უცნობია
--	---------

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	საკადასტრო ერთეული წარმოიქმნა #01.15.03.022.046 და #01.15.03.022.047 საკადასტრო ერთეულების გაერთიანებით 2007 წელს.
--	--

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	სრულიად გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის განაშენიანება
--	---

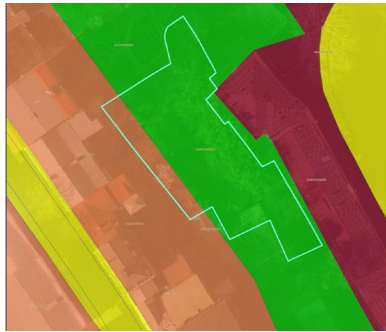
ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა	არ ფიქსირდება
--------------------------------------	---------------

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით, ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ხოლო მცირედ ნაწილზე – საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).

2012 წელს განხორციელდა ფუნქციური ზონის ცვლილება და მთელ მიწის ნაკვეთზე გავრცელდა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე კვლავ გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ძალიან მცირედ ნაწილზე –

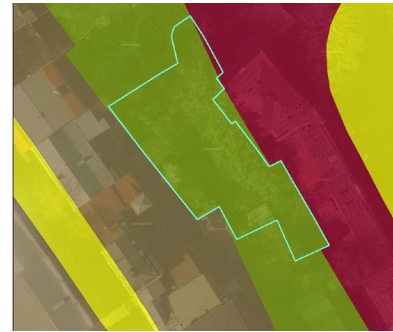
სამოგადობრივ-საქმიანი ზონა 2 (სზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). ასევე, ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ვრცელდება შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა 2.



ფუნქციური ზონირება 2009 წ.



ფუნქციური ზონირება 2014 წ.



ფუნქციური ზონირება 2019 წ.

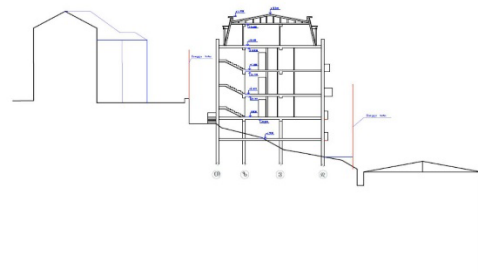
გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი მიეკუთვნება მაღალი გეოლოგიური საფრთხის ზონას.



2012 წლის 12 ნოემბრის AR191990 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.03.022.049 საკადასტრო ერთეულზე მოქმედი ფუნქციური ზონის, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით ცვლილების თაობაზე, რაზეც სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა უარყოფითი გადაწყვეტილება (<http://tinyurl.com/4an8pdrv>).

2012 წლის 10 დეკემბრის AR197433 განაცხადით თავიდან იქნა მოთხოვნა დაყენებული. განაცხადზე თანდართული იყო ხუთსართულიანი შენობა-ნაგებობის ფასადი და ჭრილი. ამჯერად, სამსახურმა დააკმაყოფილა განმცხადებლის მოთხოვნა (<http://tinyurl.com/3mwr7e7r>).

ორივე განაცხადის შემთხვევაში, სამსახურის გადაწყვეტილებები ფიქსირდება ელექტრონული განაცხადის საიტულ ინფორმაციის ველში.



AR197433 განცხადებაზე წარდგენილი ფასადი და ჭრილი

ობიექტის ბარათი # 12: სასტუმრო "კარუსელი" (სანაპიროზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	12
ობიექტის დასახელება	სასტუმრო "კარუსელი" (სანაპიროზე)
ობიექტის მისამართი	ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N84
საკადასტრო კოდი	01.15.04.003.014
მესაკუთრე	შპს "სუპერ-სერვისი"
არქიტექტორი	თამარი მოსიაშვილი

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1664926 01/03/2019	სასტუმრო III კლასი ახალი მშენებლობა სტადიები: პროექტის შეთანხმება მშენებლობის ნებართვა	თანხმობა
AR1721819 02/12/2019	სასტუმრო III კლასი შეთანხმებული პროექტის ცვლილება სტადიები: პროექტის შეთანხმება მშენებლობის ნებართვა	თანხმობა

მინის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.04.003.014	300
სულ	300

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	სასტუმრო
----------------------------------	-----------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2005 წლის უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკით მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1. 2009 წლის გენერალური გეგმით საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 და მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 გავრცელდა. 2014 წელს მოცემულობა არ შეცვლილა. 2019 წლის გენგეგმით მიწის ნაკვეთზე ზოგადი სარეკრეაციო ზონა და მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 გავრცელდა.
--	---

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	2018 წლის ნოემბერში ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება (საქმის ნომერი: 01182892925-67)
---------------------------------------	---

ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონა (2018)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	265	0.5/0.7	4.6	0.2
სატრანსპორტო ზონა 1	35	N/A	N/A	0.1
სულ	300			
მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
რეკრეაციული ზონა	265	N/A	N/A	N/A
სატრანსპორტო ზონა 1	35	N/A	N/A	0.1
სულ	300			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	1	43.61	43.61	43.61
შენობა 2	2 ?	150.89	83.18	150.89
შენობა 3	2			
სულ		194.5	126.79	194.5

განაშენიანების ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები (2018)

	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ1=0.70)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ2=4.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (სსზ 2 კ3=0.20 / ტზ 1=0.10)
სსზ-2	185.5	1219	53
ტზ-1	N/A	N/A	3.5
სულ	185.5	1219	56.5

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
რზ	N/A	N/A	N/A
ტზ-1	N/A	N/A	3.5
სულ			3.5

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.72)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=3.396)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.15)
სსზ-2	216.85	1018.82	45.16

შენიშვნა: შეთანხმებული პროექტით მთელ ნაკვეთზე გავრცელებულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის პარამეტრები.

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	N/A
კომერციული	80.84
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	423.8
ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (მხოლოდ სსზ-2-ის არეალში)	-16.4

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	არა
--	-----

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	არა
--	-----

განაშენიანებული ტერიტორიების განაშენიანება	არა
---	-----

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	მარინა ხატიაშვილი (2018 წ.)
---	-----------------------------

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის N16-2 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმით, ძირითად ნაწილზე გავრცელდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო მცირე ნაწილზე – სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

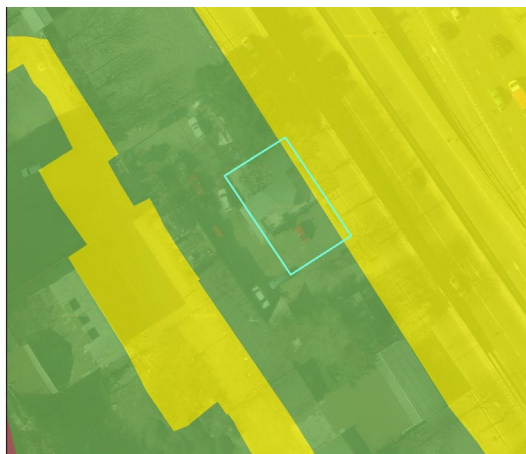
2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე გავრცელდა ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), მცირედ ნაწილზე – სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).



ფუნქციური ზონირება 2005 წელი



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

2018 წლის 19 მარტს AR1586545 განაცხადით (<http://tinyurl.com/yvanem2w>) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა N01.15.04.003.014 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს განსათავსებლად მიწის ნაკვეთისთვის

ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად, მიწის ნაკვეთის გაბარიტები ვერ აკმაყოფილებდა საზოგადოებრივი-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-თვის დადგენილ მინიმალურ მოთხოვნებს და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით საჭიროებდა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 12 ივნისის (წერილის ნომერი: 67-01181631108) დასკვნის თანახმად, სამსახურის მიერ საკითხი უარყოფითად შეფასდა:

„საპროექტო ტერიტორია გამოირჩევა თავისი ადგილმდებარეობით, წარმოადგენს ქალაქის ისტორიული განაშენიანების მნიშვნელოვან ნაწილს, ფაქტობრივად საფასადო იერსახის მატარებელია, წლების განმავლობაში ირღვეოდა მისი სტრუქტურა და დღევანდელ დღეს სახეზე გვაქვს უკვე დეგრადირებული ურბანული ქსოვილი. შესაბამისად ცალკეული გეგმარებითი ერთეულის დამოუკიდებელი სამშენებლო განვითარება და მსგავსი არქიტექტურული ჩარევა კიდევ უფრო დაამძიმებს საერთო სურათს. დიდი ყურადღება უნდა მიექცეს ხედვით არეალს, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია კარგად აღიქმება ქალაქის არაერთი წერტილიდან. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მდ. მტკვრის სანაპირო მაგისტრალის სიახლოვეს, სადაც სამანქანო მოძრაობა აქტიურია, ტერიტორიის სამომავლო განვითარების დაგეგმვისათვის, ასევე დასამუშავებელი იქნება ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება.

სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული გეგმარებითი ერთეულის ერთიანი კონცეფციის ფარგლებში განვითარება განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.”

აღნიშნული დასკვნის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 13 ივნისის N1-309 ბრძანებით უარი ეთქვა N01.15.04.003.014 საკადასტრო ერთეულზე ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში 2018 წლის 25 ივლისის N01182062154-67 განცხადებით მოითხოვეს სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა, რაზეც სამსახურის მიერ მიღებული იქნა შუალედური გადაწყვეტილება და განმცხადებელს, 2018 წლის 14 აგვისტოს N201822622 წერილით, საკითხის განსახილველად მოეთხოვა დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა (<http://tinyurl.com/5au9fhyt>).

2018 წლის 17 ოქტომბრის N01182892925-67 განცხადებით თავიდან მოითხოვეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. განაცხადზე თანდართული დასაბუთების ალბომის თანახმად, ტერიტორიაზე იგეგმებოდა ხუთსართულიანი სასტუმროს განთავსება (<http://tinyurl.com/v8r64x49>).

t eqni kur-ekonomi kuri maCvenebl ebi :	
mi wis nakveTis farTobi :	300.00 kv.m
Senobis sarTul ianoba:	5 sarTul i
k-1 ganaSeni anebis koeffi cienti s saangari So farTobi :	208.22 kv.m (k-1=0.7)
k-2 ganaSeni anebis i nte nsi vobis koeffi cienti s saangari So farTobi :	1041.10 kv.m (k-2=3.5)
k-3 gamwanebis koeffi cienti s saangari So farTobi :	50.00 kv.m (k-3=0.1)

N01182892925-67 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განხილულ იქნა „კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“-ს სხდომაზე (ოქმი N43, 25.10.2018 წ.), სადაც სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხს მიეცა

დადებითი შეფასება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 9 ნოემბრის №01.011831320 ბრძანებით, სასტუმროს განთავსებისთვის დადგინდა ინდივიდუალური პარამეტრები და გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2018 წლის 13 ნოემბრის NAR1643883 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.04.003.014 საკადასტრო ერთეულზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე. საკითხი განხილული იყო კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N48, 29.11.2018 წ.), სადაც ის დადებითად გადაწყდა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის 2018 წლის 19 დეკემბრის N4308700 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით (<http://tinyurl.com/26bkazwa>).

2019 წლის 24 იანვრის AR1656077 განაცხადით მოითხოვეს სასტუმროს ესკიზის წინასწარი შეთანხმება. საკითხი განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N4, 31.01.2019 წ.), სადაც საპროექტო წინადადებას მიეცა დადებითი შეფასება (<http://tinyurl.com/y5b8d2n2>).

2019 წლის 1 მარტის AR1664926 განაცხადით მოითხოვეს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. საკითხი, სამსახურის მიერ რამდენჯერმე იქნა დახარვეზებული, რის შემდგომაც კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომის (ოქმი N10, 14.03.2019 წ.) დადებითი გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2019 წლის 12 აპრილის N4456299 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა (<http://tinyurl.com/ycypbkbs>).

2019 წლის 4 ნოემბრის AR1714114 განაცხადით მოთხოვნილი იქნა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. საკითხი განხილული იყო კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N45, 14.11.2019 წ.) (<http://tinyurl.com/3c99u24b>), სადაც ის დადებითად გადაწყდა და გაენია რეკომენდაცია, რის საფუძველზეც სამსახურის 2019 წლის 15 ნოემბრის N4752855 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს დაევალა საბჭოს რეკომენდაციების გათვალისწინებით დამუშავებული დოკუმენტაციის წარმოდგენა (<http://tinyurl.com/bdffvj28>).

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი განახლებული დოკუმენტაცია, თავიდან იქნა განხილული კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N47, 28.11.2019 წ.) (<http://tinyurl.com/2p8wpr37>), სადაც საკითხი უარყოფითად შეფასდა და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის 2019 წლის 29 ნოემბრის N4772812 ბრძანებით მიღებული იქნა უარყოფითი გადაწყვეტილება კორექტირებული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე (<http://tinyurl.com/2s3btybx>).

2019 წლის 2 დეკემბრის AR1721819 განაცხადით ისევ დააყენეს მოთხოვნა, რომ საკითხი თავიდან ყოფილიყო განხილული კორექტირებული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. განაცხადზე თანდართული იყო იგივე დოკუმენტაცია, რაც წინა განაცხადზე (<http://tinyurl.com/y3hhhuupt>). საკითხი განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N48, 05.12.2019 წ.) (<http://tinyurl.com/22ymysb6>), სადაც ამჯერად ის დადებითად გადაწყდა და სამსახურის 2019 წლის 30 დეკემბრის N4784175 ბრძანებით შეთანხმდა სასტუმროს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.



AR1721819 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

ობიექტის ბარათი # 13: მრავალფუნქციური კომპლექსი („საქანელას“ ტერიტორიაზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	13
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური კომპლექსი („საქანელას“ ტერიტორიაზე)
ობიექტის მისამართი	მ. ჯავახიშვილის ქ. N 11, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12, N82, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ, საქანელას ქუჩა N23,
საკადასტრო კოდი	01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008, 01.15.04.003.013, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.048
მესაკუთრე	სააქციო საზოგადოება "სილქნეტი"
არქიტექტორი	GRAFT Berlin, შპს "მიდამო", შ. საგანელიძე, ნ. ნადარეიშვილი, მ. აბაშიძე

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
01213641-67 30/12/2021	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	თანხმობა

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.04.003.005	230
01.15.04.003.008	160
01.15.04.003.013	73
01.15.04.003.024	831
01.15.04.003.044	448
01.15.04.003.048	19118
სულ	20860

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური კომპლექსი
----------------------------------	---------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2005 წლის უფლებრივი ზონირების რუკით ტერიტორიის დიდ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1, ხოლო ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3 ვრცელდებოდა. 2009 წლის გენერალური გეგმით დიდ ნაწილზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2, სატრანსპორტო ზონა 1, სარეკრეაციო ზონა 1 და მცირედ ნაწილზე სპეციალური ზონა 1 გავრცელდა. ეს მოცემულობა 2019 წლის გენერალური გეგმით შეიცვალა და ტერიტორიის ნაწილზე ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, დიდ ნაწილზე ზოგადი სარეკრეაციო ზონა, სარეკრეაციო ზონა 2 და მცირედ ნაწილზე სპეციალური ზონა 1 გავრცელდა. ეს მოცემულობა განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად 2022 წელს კიდევ ერთხელ შეიცვალა და ტერიტორიაზე სრულად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 გავრცელდა.
--	---

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	არა
---------------------------------------	-----

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სარეკრეაციო ზონა	10213	N/A	N/A	N/A
სარეკრეაციო ზონა 2	2002	0.2	N/A	0.8
სპეციალური ზონა 1	254	N/A	N/A	N/A
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა	4325	N/A	N/A	N/A
სატრანსპორტო ზონა 1	4066	N/A	N/A	0.1
სულ	20860			
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1	20860	0.5/0.7	3.5	0.2/0.3
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1	20860	0.5/0.7	3.5	0.2/0.3

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	2	217	217	434
შენობა 2	2	221	221	442
შენობა 3	1	187	187	187

შენობა 4	2	84	84	168
შენობა 5	2	220	220	440
შენობა 6	2-4	162	162	486
შენობა 7	1	92	92	92
შენობა 8	3	176	176	528
შენობა 9	2	106	106	212
შენობა 10	5	105	105	525
შენობა 11	2	66	66	132
შენობა 12	2	356	356	712
შენობა 13	2	157	157	314
შენობა 14	1	38	38	38
შენობა 15	2	273	273	546
შენობა 16	2	86	86	172
შენობა 17	3	151	151	453
შენობა 18	1	152	152	152
შენობა 19	3	195	195	585
შენობა 20	1	105	105	105
შენობა 21	1	322	322	322
შენობა 22	1	53	53	53
შენობა 23	3	212	212	636
შენობა 24	4	204	204	816
შენობა 25	2	70	70	140
შენობა 26	1	100	100	100
შენობა 27	1	357	357	357
შენობა 28	1	221	221	221
შენობა 29	2	143	143	286
შენობა 30	1	108	108	108
შენობა 31	1	82	82	82
შენობა 32	1	111	111	111
სულ		5132	5132	9955

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
რზ	N/A	N/A	N/A
რზ 2	400.4	N/A	1601.6
სპეცზ 1	N/A	N/A	N/A
სსზ	N/A	N/A	N/A
ტზ 1	N/A	N/A	406.6
სულ	400.4		2008.2

განაშენიანების საანგარიშო პარამეტრები ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.50)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=3.50)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.30)

სსმ 1	10430	73010	6258
-------	--------------	--------------	-------------

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.54)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=3.32)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.30)
სსმ 1	11264.4	69200	6258

ცალკეული გამოყენებების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	34600
კომერციული	კომერციული: 10400 სასტუმრო: 8100 საოფისე: 16100
ავტოსადგომი	12350
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	595
გენგეგმის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	N/A
მოთხოვნილი ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	-5

ავტოსადგომების რაოდენობა	332
---------------------------------	-----

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	დიახ
--	------

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	2010 წელს 24 საკადასტრო ერთეული გაერთიანდა. 2012 და 2016 წლებში კიდევ დაემატა საკადასტრო ერთეული.
--	---

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	
--	--

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	გიორგი პატაშური (2019 წ.)
ბმული	https://letters.ms.gov.ge/public/document-details/8112133

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის N16-2 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის თანახმად, ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო ნაწილზე – საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმით, ტერიტორიის დიდ ნაწილზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) გავრცელდა, მცირედ ნაწილზე კი – სპეციალური ზონა 1 (სპეზზ 1).

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის თანახმად, ტერიტორიის დიდ ნაწილზე გავრცელდა ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), ნაწილზე – სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) და მცირედ ნაწილზე, სპეციალური ზონა 1 (სპეზზ 1).

2022 წლის მონაცემებით კი ტერიტორიაზე სრულად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) გავრცელდა.



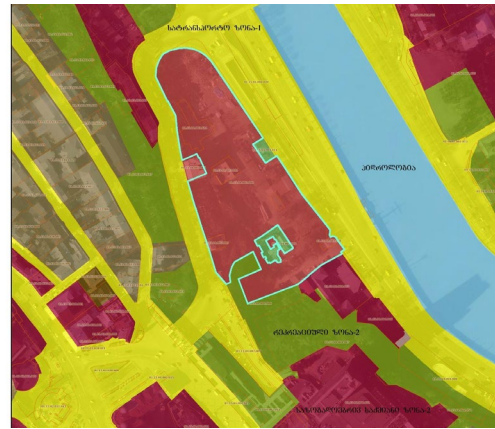
ფუნქციური ზონირება 2005 წელი



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი



ფუნქციური ზონირება 2022 წელი

გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების მიხედვით, ტერიტორიის ნაწილი მიეკუთვნება დაბალი გეოლოგიური საფრთხის ზონას, ნაწილი კი მაღალი საფრთხის ზონას.



2019 წლის 13 აგვისტოს 01192251226-67 განცხადებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში მოითხოვეს, N01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008, 01.15.04.003.013, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.048 საკადასტრო ერთეულებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება (<http://tinyurl.com/3mpda3fv>).

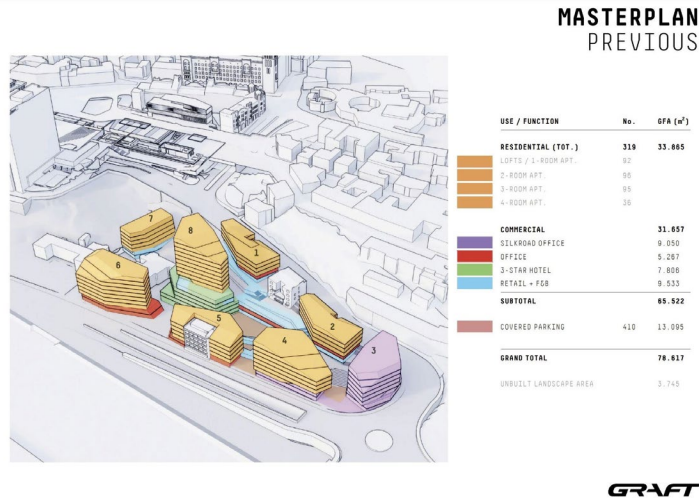
პარალელურად, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში 2019 წლის 15 აგვისტოს AR1701695 განაცხადით დაყენებული იყო მოთხოვნა მრავალფუნქციური კომპლექსის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე (<http://tinyurl.com/yc2kc9wz>), რომელიც განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N32, 15.08.2019წ.), სადაც მრავალფუნქციური კომპლექსის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება და გაიცა რეკომენდაცია: „*მოხდეს სიმაღლეთა დეფინიცირება, ტერასების გამწვანება, მაღლივი შენობა შემდგომში სასურველია შემცირდეს*“.



AR1701695 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

01192251226-67 განცხადებით მოთხოვნილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხი, განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, რომლის 2020 წლის 18 თებერვლის N22 განკარგულებით დამტკიცდა მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რომელშიც განვიხილეთ იყო რიგი მოთხოვნები. 2020 წლის 26 ოქტომბრის N01203002218-67 განაცხადით კი მოითხოვეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმება.

2021 წლის 26 მაისის AR1828302 განაცხადით სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, მრავალფუნქციური კომპლექსის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე (<http://tinyurl.com/3pvkt748>).



AR1828302 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განიხილა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N18, 03.06.2021წ.), რომლის გადაწყვეტილებითაც საკითხი დადებითად შეფასდა და მიეცა რეკომენდაცია: „პროექტირების სტადიაზე სასურველია, დაღმართის ბოლო შენობის წვეტიანი კუთხის შერბილება. მნიშვნელოვანია მოცულობების შეფუთვა, ფაქტურები, ღია სივრცითი ელემენტების არქიტექტურა, გადახურვების ფორმა და ფერი“ (<http://tinyurl.com/mr459899>).

2021 წლის 14 ივლისს N01211953051-67 განაცხადით სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში მოითხოვეს ახალი მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შეთანხმება და ამასთან ერთად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 18 თებერვლის N22 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების და განხილვის პროცესში არსებული N01203002218-67 განაცხადის გაუქმება (განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე).

განაცხადზე თანდართული საპროექტო დოკუმენტაციის თანახმად, ტერიტორიაზე იგეგმებოდა მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება (სასტუმრო, საოფისე, საცხოვრებელი, კომერციული ფუნქციის მქონე ფართები) შესაბამისი ავტო-საპარკინგე სისტემით და ინფრასტრუქტურული ელემენტებით. საპროექტო ფუნქციურ ზონირებად შემოთავაზებული იყო საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: კ1=0,5, კ2=3,3, კ3=0,3 (<http://tinyurl.com/2bjk69rn>).



N01211953051-67 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი, განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, რომლის 2021 წლის 19 ნოემბრის N562 განკარგულებით, ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2020 წლის 18 თებერვლის N22 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება და დამტკიცდა ახალი მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

გეგმარებითი დავალების ადმინისტრაციული წარმოების დროს საკითხი, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე განხილული არ ყოფილა, მაგრამ გეგმარებით დავალებაში დაფიქსირებული იყო მოთხოვნა, რომ გრგ-ს ეტაპზე გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო საბჭოს დასკვნა და რეკომენდაციები, რომელიც მიეცა AR1828302 განაცხადით წარდგენილი ესკიზის განხილვას.

ასევე, აღსანიშნავია, რომ ახალ დავალებაში აღარ იყო დაფიქსირებული ბევრი ის მოთხოვნა, რაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 18 თებერვლის N22 განკარგულებით დამტკიცებულ გეგმარებით დავალებაში ფიქსირდებოდა.

2021 წლის 30 დეკემბრის N01213641-67 განაცხადით მოითხოვეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმება (<http://tinyurl.com/cdjkiac9>). საკითხი განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N2, 20.01.2022წ.), სადაც მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (<http://tinyurl.com/hfm3zrhz>) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცდა მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

ობიექტის ბარათი # 14: მრავალფუნქციური კომპლექსი "აგროჰაბი" (სანაპიროზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	14
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური კომპლექსი "აგროჰაბი" (სანაპიროზე)
ობიექტის მისამართი	გვიად გამსახურდიას სანაპირო N80
საკადასტრო კოდი	01.15.04.004.055
მესაკუთრე	შპს"ლინქსერი"
არქიტექტორი	მამუკა ჩხაიძე (შპს"სტუდიო 9")

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1936169 30/11/2022	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა IV კლასი ახალი მშენებლობა სტადიები: პროექტის შეთანხმება მშენებლობის ნებართვა	თანხმობა
AR1968905 09/06/2023	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა IV კლასი შეთანხმებული პროექტის ცვლილება სტადიები: პროექტის შეთანხმება მშენებლობის ნებართვა	თანხმობა

მინის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.04.004.055	2499
სულ	2499

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
--------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
---------------------------	----------------------------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	<p>2005 წლის უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი. ასევე, მითითებული იყო სამედიცინო დაწესებულების მდებარეობა. 2009 წლის დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სპეციალური ზონა, სატრანსპორტო ზონა 1 და სარეკრეაციო ზონა 1. 2011 წელს განხორციელდა ფუნქციური ზონის ცვლილებები. სარეკრეაციო ზონა 1 და სატრანსპორტო ზონა 1 შეიცვალა სპეციალური ზონით. 2016 წელს (AR1390979 წერილს საფუძველზე) მცირედ ნაწილზე შეიცვალა სარეკრეაციო ზონა 1 სპეციალური ზონით. 2019 წლის განახლებული გენგეგმით სარეკრეაციო ზონა 1, რომელიც ნაკვეთის მიმდებარედ ვრცელდებოდა, შეიცვალა სარეკრეაციო ზონა 2-ით. 2022 წელს სპეციალური ზონა 1-ის სტატუსი შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (ნაკვეთი ძალიან მცირე ნაწილზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2) (#01.15.04.009.049 და #01.15.04.004.045 ნაკვეთები შემდგომში გაერთიანდა და ახლა წარმოადგენს #01.15.04.004.055 საკადასტრო ნაკვეთს). აღნიშნული ცვლილების ფარგლებში სამსახურის მოთხოვნით მიმდებარე არეალში #01.15.04.004.047 და #01.15.04.004.006 საკადასტრო ერთეულებზე სპეციალური ზონა 1 შეიცვალა სარეკრეაციო ზონა 2-ით, ხოლო #01.15.04.004.039 ერთეულსა და დაურეგისტრირებელ არეალში ასევე სპეციალური ზონა 1 სატრანსპორტო ზონა 1-ით შეიცვალა. აღნიშნული ზონის ცვლილება იყო პირობა დადებული, კერძოდ უნდა მომხდარიყო წარმოდგენილი ესკიზის დაცვა. ესკიზი შეიცვალა, შენობის სიმაღლე გაიზარდა და 2023 წლის აგვისტოში საკითხი ხელახლა იქნა განხილული მთავრობის სხდომაზე, ურბანულ კომისიაზე და შემდგომ საკრებულოზე მოწონებული. ზონირების ნაწილი არ შეცვლილა, ცვლილება შეეხო პირობა დადებულ ნაწილს.</p>
--	--

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	არა
--------------------------------	-----

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სპეციალური ზონა 1	2499	N/A	N/A	0.2
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	2499	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3

მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	2499	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	3		698	1708
შენობა 2	1		372	373
შენობა 3	3		156	459
შენობა 4	1		30	0
შენობა 5	1		20	0
სულ			1276	2540

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) კ3=0.20
სპეცზ-1	N/A	N/A	499.8
სულ			499.8

განაშენიანების საანგარიშო პარამეტრები ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.70)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=4.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.20)
სსზ-2	1749.3	11495.4	499.8

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები*			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.66)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=1.21)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.19)
სსზ-2	1654.47	3033.58	474.21
შენიშვნა: პარამეტრები მოცემულია თანხმობით დასრულებული პირველი კორექტირების მიხედვით (განაცხადის #: AR1968905)			

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	N/A
კომერციული	3947.13
ავტოსადგომი	5009.1
სულ	

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	19
გენგეგმის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	N/A
მოთხოვნილი ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	-73

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	
--	--

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	2008 წლიდან რამდენჯერმე განხორციელდა მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და დაყოფა. 2010 წელს ორი მიწის ნაკვეთის (#01.15.04.004.014 და #01.15.04.004.038) გაერთიანების შედეგად წარმოიქმნა #01.15.04.004.041 საკადასტრო ერთეული, რომელიც 2016 წელს კვლავ გაიმიჯნა #01.15.04.004.045 და #01.15.04.004.046 საკადასტრო ერთეულებად. 2022 წელს განხორციელდა #01.15.04.004.045 მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთთან გაერთიანება და წარმოიქმნა #01.15.04.004.055 მიწის ნაკვეთი. დღეს #01.15.04.004.046 საკადასტრო ნაკვეთზე განთავსებულია რესტორანი "ვენდისი", #01.15.04.004.055 საკადასტროზე კი მიმდინარეობს მრავალფუნქციური კომპლექსის "აგროჰაბი" მშენებლობა.
--	---

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	
--	--

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	მ. გურგენიძე (2022 წ.)
ბმული	https://docs.tbilisi.gov.ge/DownloadServlet?downloadCase=2&attachedFileId=3789994

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის N16-2 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სპეციალური ზონა 1 (სპეცგ-1), სარეკრეაციო ზონა 1 (რგ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტგ-1).

2011 წელს განხორციელებული ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად კი, სარეკრეაციო ზონა 1 (რგ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტგ-1) შეიცვალა სპეციალური ზონა 1 (სპეცგ-1)-ით.

2022 წელს კი, სპეციალური ზონა 1 (სპეცგ-1) შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სგზ-2)-ით.



ფუნქციური ზონირება 2005 წელი



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი

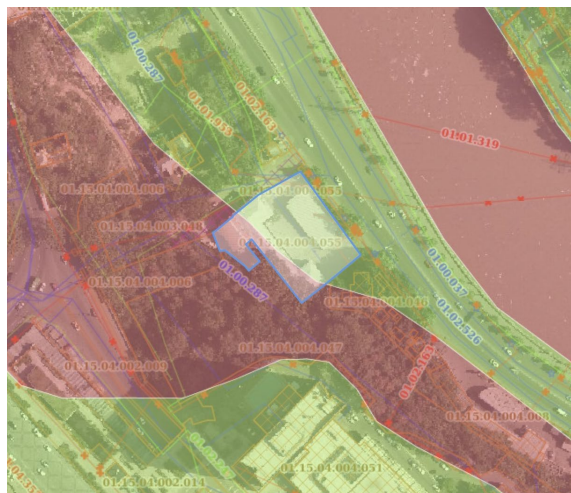


ფუნქციური ზონირება 2011 წელი



ფუნქციური ზონირება 2022 წელი

გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი მიეკუთვნება დაბალი საფრთხის ზონას, ნაწილი კი, მაღალი საფრთხის ზონას.



2022 წლის 12 აპრილის N01221023155-67 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში დაყენებული იქნა მოთხოვნა N01.15.04.004.055 საკადასტრო ერთეულზე ფუნქციური ზონის, სპეციალური ზონა 1-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით ცვლილების თაობაზე. განაცხადზე თანდართული განმარტებითი ბარათის თანახმად მიწის ნაკვეთზე იგეგმებოდა სუპერმარკეტი „აგროპაბი“-ს განთავსება. შენობა შედგებოდა ერთი მინუს სართულისგან, პირველ სართულზე იგეგმებოდა სასურსათო სუპერმარკეტი „აგროპაბის“ განთავსება, შემდეგ სამ სართულზე ღია პარკინგების მოწყობა და ბოლო-მეოთხე სართულზე კაფე-რესტორნის.

გამომდინარე იქიდან, რომ ტერიტორია მდებარეობდა ისტორიული ნაწილის დამცავ ზონაში, სააგენტომ 2022 წლის 12 აპრილის N16-01221023678 წერილით, საკითხი განსახილველად გადააგზავნა არქიტექტურის სამსახურში, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე წარსადგენად (<http://tinyurl.com/25wt86mx>). საკითხი განხილული იქნა საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N13, 14.04.2022წ), სადაც მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით ფუნქციური ზონის, სპეციალური ზონა 1-ის (სპეც-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

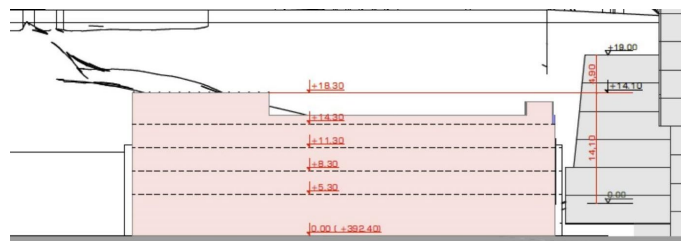
აღნიშნულის შემდგომ, საკითხი მოწონებულ იქნა ქალაქ თბილისის მთავრობის მიერ (2022 წლის 28 აპრილის N22.617.679 განკარგულება), რაც შემდგომ განსახილველად წარედგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, სადაც საკითხი განხილული იყო თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიაზე, რომლის გადაწყვეტილება:

„გემოაღნიშნულ პოზიციაზე მოხდეს ხელახალი ინიცირება და დაინტერესებულ პირებს დაევალოთ წარმოადგინონ საპროექტო შენობის მოცულობა და მაქსიმალური სიმაღლის ნიშნული“.

საკრებულოს კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამსახურის მიერ, 2022 წლის 10 მაისის 16-01221303701 წერილით დადგენილი იქნა ხარვეზები. კერძოდ, ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხზე საქმის წარმოების გასაგრძელებლად, განმცხადებელს მოეთხოვა დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა. კერძოდ, საპროექტო შენობის მოცულობის, ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების (კოეფიციენტები) და მაქსიმალური სიმაღლის ნიშნულის. დოკუმენტაციას თვალსაჩინოდ უნდა აესახა საპროექტო შენობის სივრცითი მოცულობა, არქიტექტურული დამუშავების გარეშე (<http://tinyurl.com/y38phxae>).

2022 წლის 10 მაისს, AR1897445 განაცხადით არქიტექტურის სამსახურში მოთხოვნა დააყენეს მრავალფუნქციური შენობის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე. საკითხი განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N5961994, 16.06.2022 წ.), სადაც ის დადებითად გადანყდა.

თუმცა, სამსახურის 2022 წლის 17 ივნისის N5990634 ბრძანებით განმცხადებლის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე არ იყო დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ასევე, განმცხადებელს ეცნობა, რომ „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების დანართი 1- ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური „ზონალური ნებართვით“ დაშვებული სახეობების თანახმად, სპეციალურ ზონა 1 (სპეც-1)-ში მოთხოვნილი ფუნქციის განვითარებას ესაჭიროებოდა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.





AR1897445 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2022 წლის 20 ივნისის N01221713944-67 განცხადებით, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი იქნა, თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიის რეკომენდაციის გათვალისწინებით მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო შენობის მაქსიმალური სიმაღლის ნიშნული 18.30 მეტრს შეადგენდა, ხოლო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: კ-1=0,7 და კ-2=1,5 (<http://tinyurl.com/y38phxae>). განმცხადებლის მიერ ასევე წარმოდგენილი იყო კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომის დადებითი პოზიცია (16.06.2022, ოქმი N17).

საკითხი მოწონებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ (2022 წლის 22 ივნისი N22.952.1035 განკარგულება) და შემდგომ დასამტკიცებლად წარედგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, სადაც ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (2022 წლის 16 ივლისის N12-72 დადგენილება):

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება N01.15.04.004.049 და N01.15.04.004.045 საკადასტრო ერთეულებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის (გარდა საცხოვრებლისა) განთავსებისა და N01221713944-67 განცხადებაზე წარმოდგენილი მოცულობის და მაქსიმალური სიმაღლის დაცვის პირობით“ (<http://tinyurl.com/y38phxae>).

2022 წლის 23 აგვისტოს AR1919333 განაცხადით, არქიტექტურის სამსახურში მოთხოვნა დააყენეს, მრავალფუნქციური კომპლექსის (სავაჭრო ცენტრი, რესტორანი) განთავსების მიზნით. მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე (<http://tinyurl.com/yc43zybk>).

საკითხი განხილული იყო კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2022 წლის 1 სექტემბრის სხდომაზე (ოქმი N28) (<http://tinyurl.com/56ru98wx>), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც აღნიშნულ საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება წარმოდგენილი ესკიზის შეთანხმების გარეშე. რის შემდგომაც, საკითხი განმეორებით იქნა განხილული 2022 წლის 13 ოქტომბრის სხდომაზე (ოქმი N31) (<http://tinyurl.com/3peu9tc9>), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც აღნიშნულ საკითხს ისევ მიეცა დადებითი შეფასება, ესკიზის შეთანხმების გარეშე.

აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2022 წლის 25 ნოემბრის N6222274 ბრძანებით, მრავალფუნქციური კომპლექსის (სავაჭრო ცენტრი, რესტორანი) განთავსების მიზნით დამტკიცდა მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. რის შემდგომაც, 2022 წლის 30 ნოემბრის AR1936169 განაცხადით (<http://tinyurl.com/4ffbauav>) დაყენებული იქნა მოთხოვნა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. საკითხი განიხილა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს

2022 წლის 15 დეკემბრის სხდომამ (ოქმი N40) (<http://tinyurl.com/4r4fyksj>), სადაც ის დადებითად შეფასდა.

სამსახურის მიერ საკითხი, რამდენჯერმე დახარვეზდა და ასევე, განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, სსიპ ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში და სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში.

საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურმა 2023 წლის 26 იანვრის MIA 5 23 00225619 წერილით დაადასტურა, რომ მრავალფუნქციური შენობის არქიტექტურული პროექტი შეესაბამებოდა სამშენებლო ნორმების და წესების, ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტებით დადგენილი სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებს.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა 2023 წლის 3 თებერვლის N18-01230343051 წერილით გასცა დადებითი პოზიცია (<http://tinyurl.com/5n8ee7tb>).

სსიპ ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 1 მარტის N16-01230602930 წერილის თანახმად:

„სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

ირკვევა, რომ დღეისათვის საპროექტო ტერიტორია დამაკმაყოფილებლად არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. ავტობუსების გაჩერება მისაწვდომობის ფარგლებშია და გააჩნია რეზერვი. ამავე დროს, ახალი საავტობუსო ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია (შოთა რუსთაველის გამზირი) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზ. ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

საქვეითო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საკვლევი ტერიტორიის უმეტეს ნაწილს ტროტუარი გააჩნია, თუმცა ვგვხვდება სარეაბილიტაციო მონაკვეთები. აღსანიშნავია, რომ საქვეითო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე რეკომენდებულია ტროტუარების, პანდუსებისა და საქვეითო გადასასვლელების მოწყობა, განახლება. აღნიშნული მდგომარეობა განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი მიმდებარე გამტარი კვანძები ნაწილობრივ იტვირთება პიკის საათებში, თუმცა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესების შემდგომ მოსალოდნელია კვანძებზე არსებული რაიმე დატვირთულობის საგრძნობლად განმუხტვა.

დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

შესაბამისად, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი პროექტის შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის“ (<http://tinyurl.com/2p2cku7s>).

გემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების საფუძველზე, სამსახურის მიერ 2023 წლის 7 მარტის N6356131 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.



AR1936169 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

2023 წლის 9 ივნისს AR1968905 განაცხადით მოითხოვეს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. სამსახურის მიერ საკითხი რამდენჯერმე იქნა ჩამოწერილი, სხვადასხვა ხარვეზების გამო. მათ შორის:

„სამსახურში ფიქსირდება წერილი (13-01231663322 15/06/2023), რომლის მიხედვითაც სამუშაოები შესრულებულია შეთანხმებული პროექტის დარღვევით. შესაბამისად, საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს მუნიციპალური ინსპექციის წერილობითი პოზიცია აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით“ (<http://tinyurl.com/mrxpyfw3>).

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი იყო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2023 წლის 13 ივლისის N003874 დადგენილება და N003873 დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე. ასევე, ჯარიმის ქვითრები. რის შემდგომაც განხილული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N29; 03.08.2023წ.) (<http://tinyurl.com/bdd6nhvm>), სადაც დადებითად გადაწყდა და სამსახურის 2023 წლის 17 აგვისტოს N6617177 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

2023 წლის 17 ივლისის AR1978878 განაცხადით არქიტექტურის სამსახურში მოთხოვნა დააყენეს შეთანხმებული პროექტის კორექტირებული ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე. განაცხადზე თანდართული დოკუმენტაციის თანახმად, იგეგმებოდა საპროექტო შენობის მაქსიმალური სიმაღლის ნიშნულის -18.30 მეტრის 22.10 მეტრამდე გაზრდა (<https://shorturl.at/ahjrP>).

აღნიშნულის პარალელურად, 2023 წლის 19 ივლისის N01232002650-67 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიმართეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 22 ივნისი N22.952.1035 განკარგულებასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 16 ივლისის N12-72 დადგენილებაში ცვლილების განხორციელების თაობაზე (<https://shorturl.at/zEMV2>).

საკითხი განხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N6566363 20.07.2023 წ.) (<https://shorturl.at/eFWZ7>), სადაც დადებითად გადაწყდა. რის შემდგომაც მოწონებულ იქნა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ (2023 წლის 8 აგვისტოს N23.1171.1303 განკარგულება) და ასევე დამტკიცდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ (2023 წლის 25 აგვისტოს N29-65 დადგენილება).

რის შემდგომაც, 2023 წლის 22 სექტემბრის AR1991332 განაცხადით (<https://shorturl.at/gvBY5>) დაყენებული იქნა მოთხოვნა კორექტირებული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. საკითხი განიხილა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომამ (დოკუმენტი N6680401 28.09.2023) (<https://shorturl.at/rtGKW>), სადაც ის დადებითად შეფასდა.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების საფუძველზე კი, სამსახურის მიერ 2023 წლის 27 ოქტომბრის N6732195 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალფუნქციური კომპლექსი/მენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა (<http://tinyurl.com/3sm76hx4>).

ობიექტის ბარათი # 15: რესტორანი "ვენდისი" (სანაპიროზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	15
ობიექტის დასახელება	რესტორანი "ვენდისი" (სანაპიროზე)
ობიექტის მისამართი	ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N78
საკადასტრო კოდი	01.15.04.004.046
მესაკუთრე	შპს "ვ-ჯეო რესტორნები"
არქიტექტორი	ნინო კვინინაშვილი

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1874489 26/01/2022	რესტორანი II კლასი ახალი მშენებლობა სტადიები: პროექტის შეთანხმება მშენებლობის ნებართვა	თანხმობა

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.04.004.046	1148
სულ	1148

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	კვების ობიექტი
----------------------------------	----------------

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	2005 წლის უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი საკალდებულო რუკის მიხედვით
--	--

	<p>მინის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი. 2009 წლის დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით ტერიტორიის დიდ ნაწილზე გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 1-ს სტატუსი, ხოლო, შედარებით მცირე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ს სტატუსი. 2011 წელს განხორციელდა ფუნქციური ზონის ცვლილებები. სარეკრეაციო ზონა 1 და სატრანსპორტო ზონა 1 შეიცვალა სპეციალური ზონით. 2019 წლის განახლებული გენერალური გეგმით ფუნქციური ზონა არ შეცვლილა და ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სპეციალური ზონა 1-ის სტატუსი. 2021 წელს კიდევ ერთხელ განხორციელდა ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება და სპეციალური ზონა შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით.</p>
--	--

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	არა
---------------------------------------	-----

მოქმედი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
სპეციალური ზონა 1	1148	N/A	N/A	0.2
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	1148	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3
მინიჭებული ფუნქციური ზონა	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	1148	0.5/0.7	4.6	0.2/0.3

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	1	119	119	119
შენობა 2	1	80	80	80
შენობა 3	1	10	10	10
შენობა 4	1	37	37	37
შენობა 5	1	80	80	80
შენობა 6	1	10	10	10
შენობა 7	1	10	10	10
შენობა 8	1	30	30	30
შენობა 9	1	11	11	11
შენობა 10	1	2	2	2
შენობა 11	1	8	8	8
სულ		397	397	397

განაშენიანების მოქმედი ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)

სპეცგ-1	N/A	N/A	229.6
სულ			229.6

განაშენიანების საანგარიშო პარამეტრები ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.70)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=4.60)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.20)
სსგ-2	803.6	5280.8	229.6

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ1=0.18)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ2=0.33)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ) (კ3=0.199)
სსგ-2	212	382	229

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	-4%
გენგეგმის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	N/A
მოთხოვნილი ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	-1282.40%

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	არა
--	-----

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	2008 წლიდან რამდენჯერმე განხორციელდა მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და დაყოფა. 2010 წელს ორი მიწის ნაკვეთის (#01.15.04.004.014 და #01.15.04.004.038) გაერთიანების შედეგად წარმოიქმნა #01.15.04.004.041 საკადასტრო ერთეული, რომელიც 2016 წელს კვლავ გაიმიჯნა #01.15.04.004.045 და #01.15.04.004.046 საკადასტრო ერთეულებად. 2022 წელს განხორციელდა #01.15.04.004.045 მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთთან გაერთიანება და წარმოიქმნა #01.15.04.004.055 მიწის ნაკვეთი. დღეს #01.15.04.004.046 საკადასტროზე განთავსებულია რესტორანი "ვენდისი", #01.15.04.004.055 საკადასტროზე კი მიმდინარეობს მრავალფუნქციური კომპლექსის "აგროჰაბი" მშენებლობა.
--	--

განაშენიანებული ტერიტორიების განაშენიანება	არა
---	-----

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	ლალი ანდრონიკაშვილი (2021წ.)
ბმული	https://docs.tbilisi.gov.ge/DownloadServlet?downloadCase=2&attachedFileId=3536826

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის N16-2 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 1.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, ტერიტორიის დიდ ნაწილზე გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო მცირე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

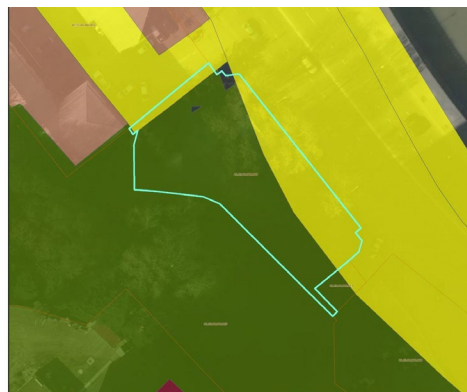
2011 წელს განხორციელდა ფუნქციური ზონის ცვლილება და მიწის ნაკვეთზე მთლიანად სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) გავრცელდა.

2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე კვლავ გავრცელდა სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1).

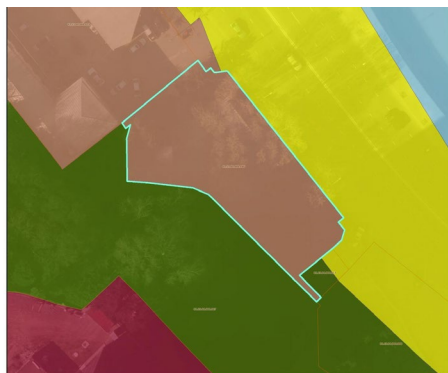
2021 წელს კი, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით.



ფუნქციური ზონირება 2005 წელი



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2011 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი



ფუნქციური ზონირება 2021 წელი

გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, ტერიტორიის ნაწილი მიეკუთვნება მაღალი გეოლოგიური საფრთხის ზონას. ნაწილი კი, დაბალი საფრთხის ზონას.



2017 წლის 19 დეკემბრის AR1565972 განაცხადით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.04.004.046 საკადასტრო ერთეულზე მრავალფუნქციური ობიექტის (სავაჭრო, კვების ობიექტი და ავტოგასამართი სადგურის) განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე.

სამსახურის მიერ საკითხი განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გამწვანების და ეკოლოგიის საქალაქო სამსახურში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის პასუხის თანახმად:

„აღნიშნული მონაკვეთი დღე-ღამის ნებისმიერ მონაკვეთში გაჭერებულია სატრანსპორტო ნაკადებით. ავტოგასამართი სადგურიდან გამოსული მანქანა შეაფერხებს სანაპიროზე მოძრავ სატრანსპორტო ნაკადს. მოსალოდნელია საგზაო-სატრანსპორტო შემთხვევების ზრდა.

გარდა ამისა, დამატებითი ფუნქციების გაჩენა საქვეითო და საზ. ტრანსპორტისთვის რთულად მისადგომ არეალებში იწვევს მანქანის გამოყენების ზრდას, რაც ეწინააღმდეგება ქალაქის სატრანსპორტო პოლიტიკას და მდგრადი განვითარების პრინციპს.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისში, მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, სანაპიროს ქუჩა N6-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: N01.15.04.004.046; AR1565972) მრავალფუნქციური ობიექტის

დასაპროექტებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებზე თანხმობის მიცემა მიზანშეწონილი არ არის”.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გამწვანების და ეკოლოგიის საქალაქო სამსახურის პასუხის თანახმად:

„აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს საქანელას დაღმართისა და სანაპიროს ქუჩების გაგრძელებას, რომელიც წლების განმავლობაში აქტიურ სარეკრეაციო ფუნქციით დატვირთულ გამწვანებულ სივრცეს წარმოადგენდა. მიწის ნაკვეთი დაფარულია ხშირი მრავალწლოვანი წარგავებით, რომლებიც მნიშვნელოვანწილად ამსუბუქებენ მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს ამ მონაკვეთის ინტენსიური სატრანსპორტო მოძრაობის პირობებში არსებულ გარემოს ეკოლოგიურ მდგომარეობას.

ასევე გასათვალისწინებელია ამ ურბანულ მონაკვეთში სატრანსპორტო კვანძის (მოედნის) არსებობა, რომელიც სანაპირო ზოლთან ერთად სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზაციის მნიშვნელოვან ელემენტს წარმოადგენს. შესაბამისად, მოედნისა და სანაპირო ზოლის მიმდებარე ტერიტორიაზე გამწვანებული სივრცეების კონსერვაცია და განვითარება მნიშვნელოვანი წინაპირობაა აღნიშნულ ურბანულ ქსოვილში ეკოლოგიური თვალსაზრისით ჯანსაღი გარემოს ჩამოსაყალიბებლად.

აქედან გამომდინარე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია ზემოაღნიშნული ტერიტორიის წარმოდგენილი სახით სამშენებლო მიზნით განვითარება. ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მწვანე წარგავებისგან გათავისუფლება გამოიწვევს მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს აღნიშნულ უბანზე არსებული არადაამაკმაყოფილებელი ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუარესებას.”

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახურის 2018 წლის 19 დეკემბრის N3811140 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე და ეცნობა, რომ აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენდა მრავალწლოვანი ხე-ნარგავებით აქტიურად გამწვანებულ სივრცეს. რომელიც აბალანსებდა ინტენსიური სატრანსპორტო მოძრაობის შედეგად გარემოსადმი მიყენებულ ზიანს. ამასთან, მცენარეები ასრულებდნენ ტერიტორიის სამხრეთით არსებული ფერდობის დამჭერ ფუნქციას. განაცხადზე თანდართული ესკიზის მიხედვით იჭრებოდა 35 ხე, რაც მიუღებელი იყო მერიის სამსახურებისთვის. გარდა ამისა, სანაპიროს ამ ნაწილში დამატებით მრავალფუნქციური კომპლექსის გაჩენა შეაფერხებდა სატრანსპორტო ნაკადებს (<http://tinyurl.com/4hk9f8ka>).

2021 წლის 15 ივლისის N01211961129-67 განაცხადით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, N01.15.04.004.046 საკადასტრო ერთეულზე რესტორანი „ვენდისი“-ს განთავსების მიზნით, ფუნქციური ზონის, სპეციალური ზონა 1 (სსზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით ცვლილების თაობაზე.

საკითხი მოწონებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ (2021 წლის 28 ივლისის N21.1038.1177 განკარგულება), რაც შემდგომ დასამტკიცებლად წარედგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, სადაც ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (2021 წლის 6 აგვისტოს N86-80 დადგენილება). როგორც საკრებულოს N86-80 დადგენილების დანართშია დაფიქსირებული:

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: 2021 წლის 22 ივლისის N 012120377 წერილის მიხედვით განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილია სააგენტოს მიერ N16-01211582982 (07.06.2021) წერილით შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა და შეთანხმების წერილი. შესაბამისად, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური თავისი კომპეტენციის ფარგლებში ფუნქციური ზონის მოთხოვნილი ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. N01.14.04.016.001 და N01.14.04.001.006 საკადასტრო ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემისა და N01.15.04.004.046 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის N01211961129-67 განაცხადებაში მითითებული ფუნქციით (კვების ობიექტი) განვითარების პირობით;

სსიპ არქიტექტურის სამსახური: 2021 წლის 26 ივლისის N60-01212071178 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N24 22.07.2021წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქ. თბილისში, მ. ჯავახიშვილის ქუჩისა და მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს მიმდებარედ, / ქალაქ თბილისში გვიად გამსახურდიას სანაპირო N10, ქალაქი თბილისი დაღმართი საქანელა N9, გვიად გამსახურდიას სანაპირო N6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.04.004.046) ფუნქციური ზონის, კერძოდ, სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცგ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსგ-2) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება” (<http://tinyurl.com/y3fycmua>).

2021 წლის 20 აგვისტოს AR1845515 განაცხადით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა კვების ობიექტის (რესტორანი) განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე.

საკითხი განიხილულ იქნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (დოკუმენტი N5612326, 07.10.2021), სადაც მიეცა დადებითი შეფასება, რის შემდგომაც სამსახურის მიერ, საკითხი განსახილველად გადაგზავნილი იქნა გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, რომლის პოზიციის თანახმად, განმცხადებელს უნდა წარედგინა: წერილობითი ინფორმაცია საპროექტო არეალში განთავსებული მოსაჭრელი/გადასარგავი ხეების შესახებ, მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემული საექსპერტო დასკვნა, საექსპერტო დასკვნის ნუმერაციის მიხედვით ხეების სრულად ამსახველი (ფერადი) ფოტომასალა. ვინაიდან, განმცხადებელმა ვადაში არ შეაბრუნა განაცხადი, AR1845515 განაცხადი დარჩა განუხილველი (<http://tinyurl.com/msufwdjz>).

2021 წლის 30 დეკემბრის AR1870670 განაცხადით თავიდან მოითხოვეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. განაცხადზე თანდართული იყო მიწის ნაკვეთზე არსებული მწვანე ნარგავების აღწერის საექსპერტო დასკვნა. სამსახურმა განაცხადება განსახილველად გადააგზავნა გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, რომელმაც დადებითი პოზიცია გასცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე, ტერიტორიაზე არსებული ჯანსაღი მცენარეების შენარჩუნების (გარდა, ხილ-კენკროვანი მცენარეებისა) პირობით.

აღნიშნული გადაწყვეტილების თანახმად, არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2022 წლის 17 იანვრის N5762939 ბრძანებით დამტკიცებული იქნა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები კვების ობიექტის (რესტორანი) განთავსების მიზნით (<http://tinyurl.com/msufwdjz>).

2022 წლის 26 იანვრის AR1874489 განაცხადით მოთხოვნილი იქნა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. საკითხი განიხილა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N3, 27.01.2022წ), სადაც საკითხი დადებითად შეფასდა და აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2022 წლის 15 მარტის N5847458 ბრძანებით შეთანხმდა რესტორნის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა (<http://tinyurl.com/5n7cnmeh>).

2023 წლის 16 მაისის AR1965597 განაცხადით დაყენებული იქნა მოთხოვნა შეთანხმებული პროექტის კორექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. როგორც ელექტრონული განაცხადის განმარტებითი ბარათის ველში იყო დაფიქსირებული, პროექტის კორექტირება მოიცავდა გეგმარებით ნაწილს და პარკინგის შეთანხმებას. ასევე, მშენებლობის ეტაპზე გრუნტიდან გამომდინარე, გამოკვეთილი იყო საყრდენი კედლის კორექტირების საჭიროებაც.



AR1965597 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

სამსახურის მიერ, 2023 წლის 19 მაისის შუალედური N6468370 გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა ხარვეზები. მათ შორის:

„მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად, სანებართვო პირობებით დადგენილი მორიგი ეტაპის დასრულებამდე, ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი წერილობითი სახით უნდა წარედგინოს შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებაზე უფლებამოსილ შესაბამის ორგანოს, რომელიც მხოლოდ ამ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ არის იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი. აღნიშნული მოთხოვნის შეუსრულებლობა წარმოადგენს სანებართვო პირობების დარღვევას და იწვევს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას - დაჯარიმებას. საჭიროა წარმოადგინოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გაცემული შესაბამისი წერილი, რომლითაც დადასტურდება შეთანხმებული კალენდარული გრაფიკით გათვალისწინებული შესაბამისი ეტაპების დასრულების დამადასტურებელი ოქმ(ებ)ის მუნიციპალურ ინსპექციაში წარდგენის ვალდებულების შესრულება“.

„წარმოდგენილ იქნეს კორექტირებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით. ზემოაღნიშნული წარმოდგინეთ საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურთან შეთანხმებული სახით“.

გამომდინარე იქიდან, რომ სამსახურის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაცია ვადაში არ იყო წარდგენილი განცხადება დარჩა განუხილველი (<http://tinyurl.com/3c6689uc>).

ობიექტის ბარათი # 16: მრავალფუნქციური კომპლექსი (რესპუბლიკის მოედანზე)



ობიექტის პირობითი ნომერი	16
ობიექტის დასახელება	მრავალფუნქციური კომპლექსი (რესპუბლიკის მოედანზე)
ობიექტის მისამართი	შოთა რუსთაველის გამზირი N31, რესპუბლიკის მოედანი, კვალის ქუჩა 13, რუსთაველის გამზირი/კვალის ქუჩა N31/13, რ. თაბუკაშვილის ქუჩაზე არსებული ესტაკადის თავზე, ცენტრალური ფოსტა-ტელეგრაფის მიმდებარედ
საკადასტრო კოდი	01.15.04.013.001, 01.15.04.013.001, 01.15.04.004.051, 01.15.04.012.017, 01.15.04.012.018, 01.15.04.012.006, 01.15.04.012.005, 01.15.04.012.016, 01.15.04.002.014, 01.15.04.002.010, 01.15.04.002.015
მესაკუთრე	შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი", სააქციო საზოგადოება "ახალი სასტუმრო", შპს "ლიმონი რიალ ისთეით", შპს "ახალი ოფისი", ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული, შპს "ცენტრ პლაზა"
არქიტექტორი	შპს არტსტუდიო პროექტი

განაცხადის ნომერი/თარიღი	ნომენკლატურა	სტატუსი
AR1446435 04/10/2016	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება	თანხმობა

მიწის ნაკვეთის ს/კ	ფართობი (კვ.მ)
01.15.04.013.001	4395
01.15.04.004.051	10840
01.15.04.012.017	238

01.15.04.012.018	539
01.15.04.012.006	806
01.15.04.012.005	150
01.15.04.012.016	837
01.15.04.002.014	3259
01.15.04.002.010	521
01.15.04.002.015	697
სულ	22282

ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა
---------------------------------------	--------------------------------------

საპროექტო შენობის ფუნქცია	მრავალფუნქციური კომპლექსი (კონგრეს ცენტრი)
----------------------------------	--

ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება	მინის ნაკვეთებზე ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება სხვადასხვა დროს რამდენჯერმე განხორციელდა. 2009 წელს არეალზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2, სატრანსპორტო ზონა 1 და სარეკრეაციო ზონა 1. 2011 წლის ნოემბერ-დეკემბერში სარეკრეაციო ზონა 1 შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით და სატრანსპორტო ზონა 1-ის ნაწილი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით. რამდენიმე ცვლილება მომდევნო წლებშიც განხორციელდა. მათ შორის, 2016 წელს სატრანსპორტო ზონა 1-ის ნაწილი შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით. 2019 წლის გენერალური გეგმით საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ნაწილი სარეკრეაციო ზონა 2-ით შეიცვალა.
--	---

სპეციალური ზონალური შეთანხმება	N/A
---------------------------------------	-----

ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონა (2016)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
		კ-1	კ-2	კ-3
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	დათვლა ვერ ხერხდება	0.7	4.6	0.2
სატრანსპორტო ზონა 1	დათვლა ვერ ხერხდება	N/A	N/A	0.1
მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა/პარამეტრი (2016)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
უცნობია		კ-1	კ-2	კ-3
უცნობია	უცნობია	-	-	-
მინიჭებული ფუნქციური ზონა/პარამეტრი (2016)	ფართობი (კვ.მ)	კოეფიციენტი		
უცნობია		კ-1	კ-2	კ-3
უცნობია	უცნობია	-	-	-

განაშენიანების ფაქტობრივი პარამეტრები (მიახლოებით)				
	სართულიანობა	ფართობი (კვ.მ.)	ათვისებული კ1-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)	ათვისებული კ2-ის მაჩვენებელი (კვ.მ)
შენობა 1	N/A	N/A	N/A	N/A
სულ				

განაშენიანების ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის არსებული ფუნქციური ზონით გათვალისწინებული პარამეტრები (2016)			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
სსზ-2	ვერ ხერხდება დათვლა	ვერ ხერხდება დათვლა	ვერ ხერხდება დათვლა
ტზ-1	ვერ ხერხდება დათვლა	ვერ ხერხდება დათვლა	ვერ ხერხდება დათვლა
სულ	ვერ ხერხდება დათვლა	ვერ ხერხდება დათვლა	ვერ ხერხდება დათვლა

პროექტით გათვალისწინებული საანგარიშო პარამეტრები			
	კ1-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ2-ის მაქსიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)	კ3-ის მინიმალური მაჩვენებელი (კვ.მ)
	არა არის დადგენილი	არა არის დადგენილი	არა არის დადგენილი

განაშენიანების ინტენსივობის მატების მაჩვენებელი (%)	
ფაქტობრივ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით (დაახლოებით)	არა არის დადგენილი
ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების მომენტისთვის ზონით გათვალისწინებულ კ-2-ის მაჩვენებელთან მიმართებით	არა არის დადგენილი

ცალკეული ფუნქციების ფართობი (კვ.მ) პროექტის მიხედვით	
საცხოვრებელი	უცნობია
კომერციული	უცნობია
ავტოსადგომი	უცნობია
სულ	

ავტოსადგომების რაოდენობა	უცნობია
---------------------------------	---------

ლანდშაფტის/ქუჩათა ქსელის ცვლილება	
--	--

საკადასტრო ერთეულების ცვლილება (დაყოფა/გაერთიანება)	უცნობია
--	---------

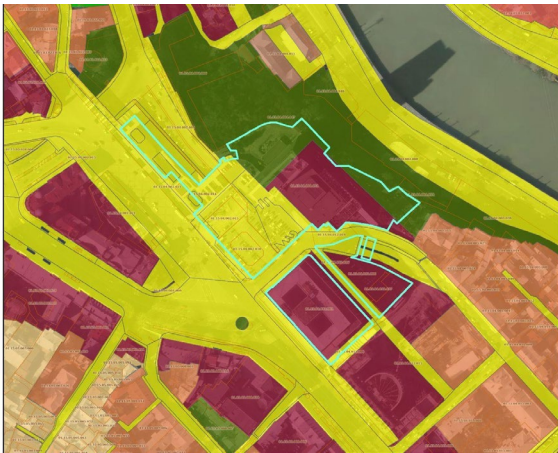
გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება	არა
--	-----

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (ავტორი)	თათია ღვინერია (2016 წ.)
ბმული	https://docs.tbilisi.gov.ge/DownloadServlet?downloadCase=2&attachedFileId=1551488

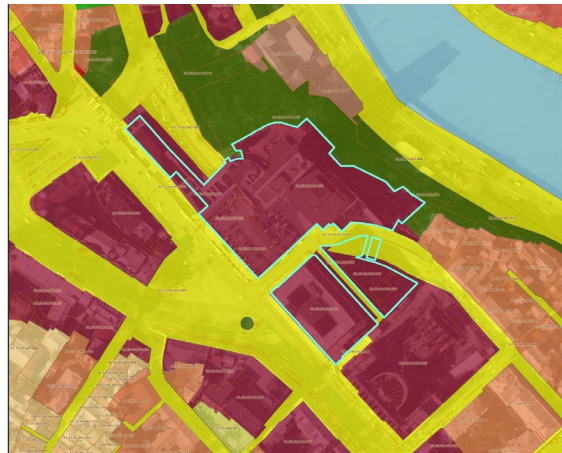
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, აღნიშნულ არეალზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

2011 წელს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის ნაწილი შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) კი, მთლიანად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით. რამდენიმე ცვლილება მომდევნო წლებშიც განხორციელდა.

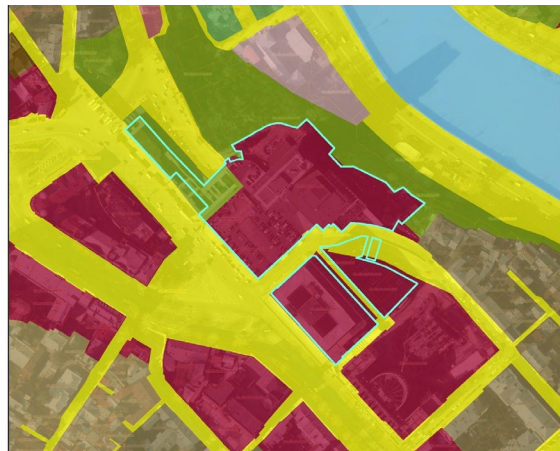
2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე გავრცელდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ნაწილზე კი სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).



ფუნქციური ზონირება 2009 წელი



ფუნქციური ზონირება 2014 წელი



ფუნქციური ზონირება 2019 წელი

2016 წლის 10 სექტემბრის AR1439210 განაცხადით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იქნა მოთხოვნა, NN01.15.04.013.001, 01.15.04.013.001, 01.15.04.004.051, 01.15.04.012.017, 01.15.04.012.018, 01.15.04.012.006, 01.15.04.012.005, 01.15.04.012.016, 01.15.04.002.014, 01.15.04.002.010, 01.15.04.002.015 საკადასტრო ერთეულებზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის თაობაზე.

განაცხადზე ატვირთული საპროექტო წინადადების ალბომის და ელექტრონული განაცხადის „განმარტებითი ბარათი“-ს ველის თანახმად, პროექტის მიზანი იყო „რედისონისა“ და ტელეგრაფის შენობაში განთავსებული მშენებარე სასტუმროს კავშირის შექმნა. დღევანდელი მდგომარეობით აღნიშნულ ტერიტორიაზე ავტოსადგომია განთავსებული. ტერიტორიის განვითარების კონცეფციის მიხედვით აღნიშნული ავტოსადგომები ინაცვლებდა მინისქვეშა კომპლექსში, რომელიც მოემსახურებოდა როგორც „რედისონს“, ასევე მოედანზე მდებარე სხვა ობიექტებსაც და მათ შორის ტელეგრაფსაც. ხოლო ავტოსადგომის ადგილზე იგეგმებოდა ახალი მრავალფუნქციური კონგრეს ცენტრის ორსართულიანი შენობის განთავსება, მინისქვეშა ავტოსადგომით, რომელიც ხიდებით და ღია სივრცეებით ორ სასტუმროს ერთმანეთთან დააკავშირებდა. ასევე, იგეგმებოდა „ვარდების მოედნის“ მრავალფუნქციურ ზონად გარდაქმნა (<http://tinyurl.com/5fepx64c>).



GRAFT

AR1439210 განცხადებაზე წარდგენილი საპროექტო წინადადება

საკითხი განხილული იქნა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 15 სექტემბრის სხდომაზე (<http://tinyurl.com/ykd5y5tc>), სადაც საკითხი გადაწყდა დადებითად.

საკითხი ასევე განხილული იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის 2016 წლის 15 სექტემბრის საბჭოს სხდომაზე (<http://tinyurl.com/323xyr58>), სადაც საკითხი უარყოფითად შეფასდა და მიეცა რეკომენდაცია, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემა სასურველი იყო გენგეგმის დამტკიცების შემდგომ, რათა ცნობილი ყოფილიყო გენგეგმის მიხედვით ამ ურბანულ კვანძში რა იყო გათვალისწინებული. აღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2016 წლის 30 სექტემბრის N2852795 გადაწყვეტილების თანახმად, საკითხი გადაწყდა უარყოფითად და საბჭოს წევრთა გადაწყვეტილების შესაბამისად მიეცა განმეორებითი განხილვის რეკომენდაცია, სადაც გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო საბჭოზე გამოთქმული რეკომენდაციები (<http://tinyurl.com/4exfnpc2>).

2016 წლის 4 ოქტომბრის AR1446435 განაცხადით კვლავ დააყენეს მოთხოვნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე. განაცხადზე თანდართული იყო იგივე დოკუმენტაცია, რაც AR1439210 განაცხადზე.

საკითხი თავიდან იქნა განხილული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის 2016 წლის 6 ოქტომბრის საბჭოს სხდომაზე (<http://tinyurl.com/4hvyb9na>), სადაც მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება, რის შემდგომაც საკითხი განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, რომლის 2016 წლის 25 ნოემბრის N371 განკარგულებით დამტკიცდა მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება (<http://tinyurl.com/3xkamt52>), რომელიც ძალაში იყო მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

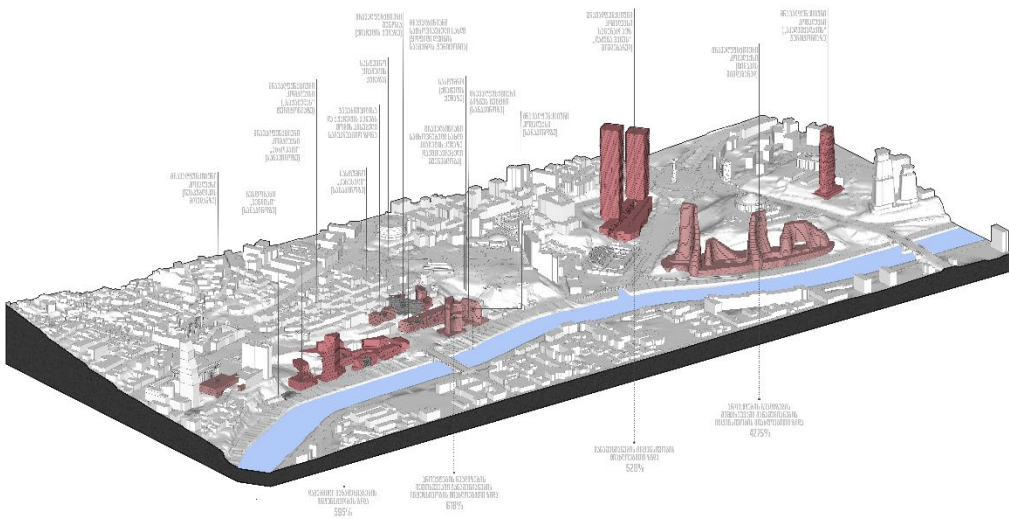
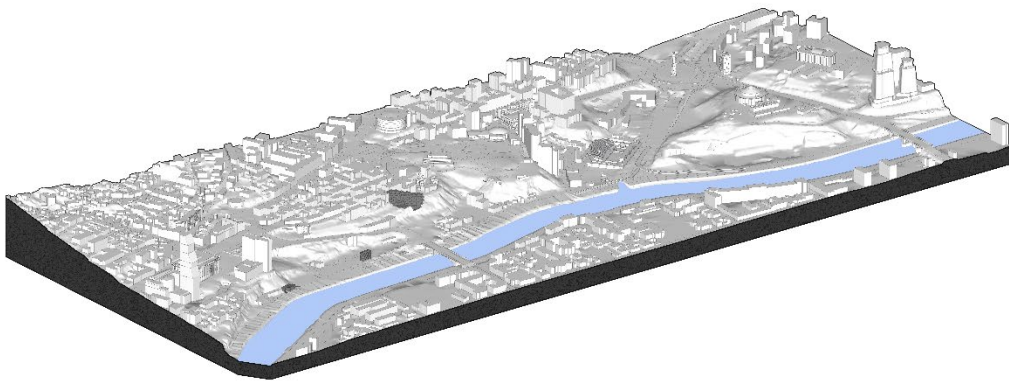
2017 წლის 17 მარტის AR1487211 განაცხადით (<http://tinyurl.com/4n4cemsn>) სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში დაყენებული იყო მოთხოვნა, მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე, რაზეც სამსახურის მიერ 2017 წლის 5 აპრილის N3175098 შუალედური გადაწყვეტილებით დადგინდა იქნა შენიშვნები/მოთხოვნები (<http://tinyurl.com/nazfmp9j>). გამომდინარე იქიდან, რომ განმცხადებელმა მოთხოვნილი დოკუმენტაცია არ

წარადგინა სამსახურის მიერ ხარვეზების გამოსასწორებლად დადგენილ ვადაში, განაცხადი დარჩა განუხილველი.

გამომდინარე იქიდან, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმა არ დამტკიცებულა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N371 განკარგულებით დამტკიცებული მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რომელიც ძალაში იყო მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში, ძალადაკარგულად ითვლება.

დანართი 2 | ქრეალის გენგლები და კესონომერტიული ხედები

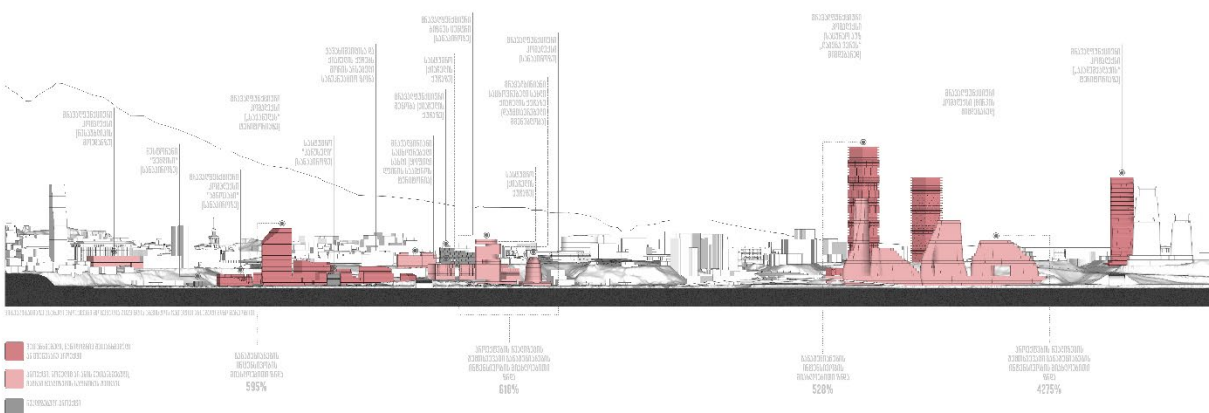
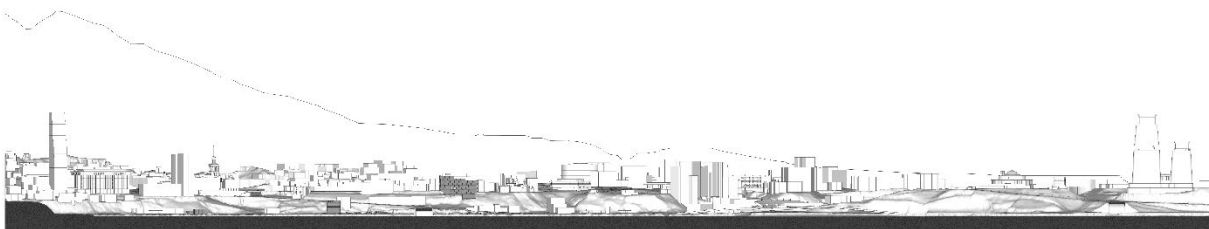
ქრეალის კრსეგული და სეკროგნოზო კესონომერტიული ხედი



მაღალი რეზოლუციის სანახავად გადადით ბმულზე:

<https://cdn.knightlab.com/libs/juxtapose/latest/embed/index.html?uid=c42c0f64-c4ff-11ee-9ddd-3f41531135b6>

პრეალის პრესბული და სპროგნოზო გენგლა



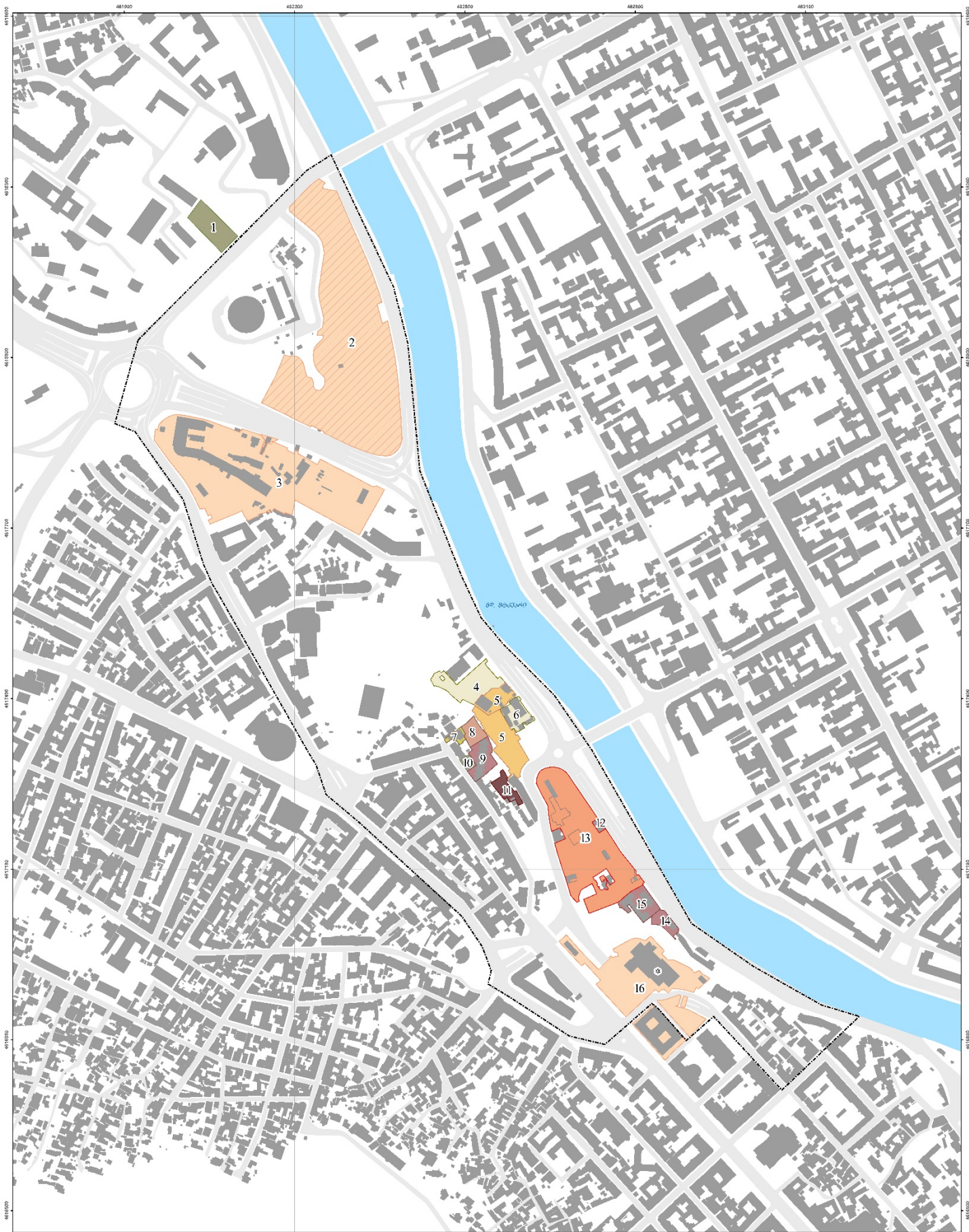
მადალი რეგლაციის სანახავად გადადით ბმულზე:

<https://cdn.knightlab.com/libs/juxtapose/latest/embed/index.html?uid=0b346500-c500-11ee-9ddd-3f41531135b6>

დენერტი 3 | რუკები

მაღალი რეზოლუციის სანახავად გადადით ბმულზე:

<https://drive.google.com/file/d/1y2y2hPHH3HEAASeRijXTU1d230qV3zza/view?usp=sharing>



- პლანის სიმბოლოები**
- სასაზღვრო ხაზი
 - შენობა-ნაგებობა
 - ქუჩის ქსელი
 - სასაზღვრო რაიონი

- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2017 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)
- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2012 წლამდე)
- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2009 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)
- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2009 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)

- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2009 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)
- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2009 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)
- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2009 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)
- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2009 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)
- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2009 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)
- მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2009 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)

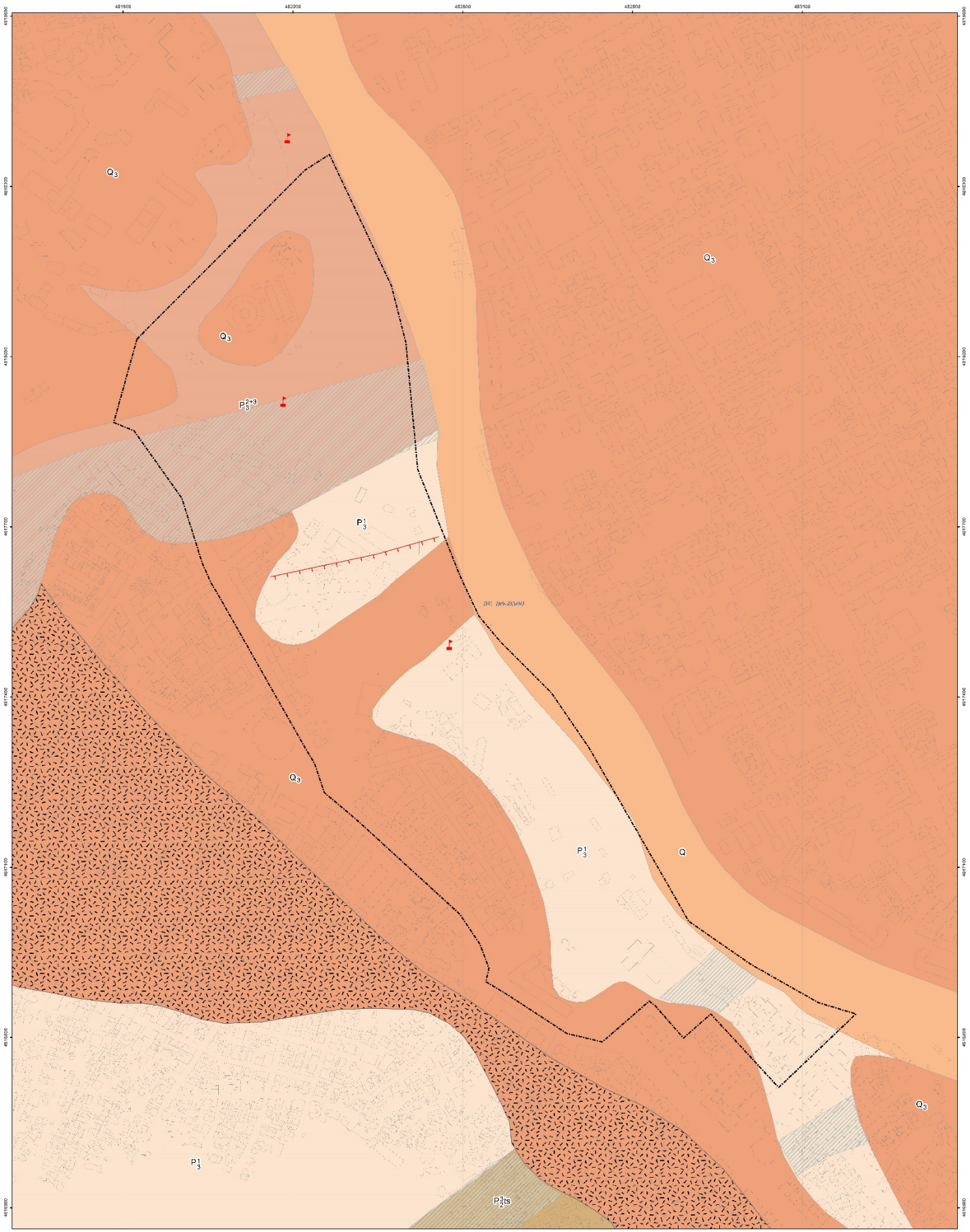
* სტრატეგიული ტერიტორია
 ** მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2017 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)
 *** მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორია (2012 წლის განახლების პროგრამის ფარგლებში)

წყარო: მუნიციპალიტეტის სტრატეგიული ტერიტორიების რეგისტრის მონაცემები
 თბილისი, 2017 წელი
 www.tbilisi.gov.ge

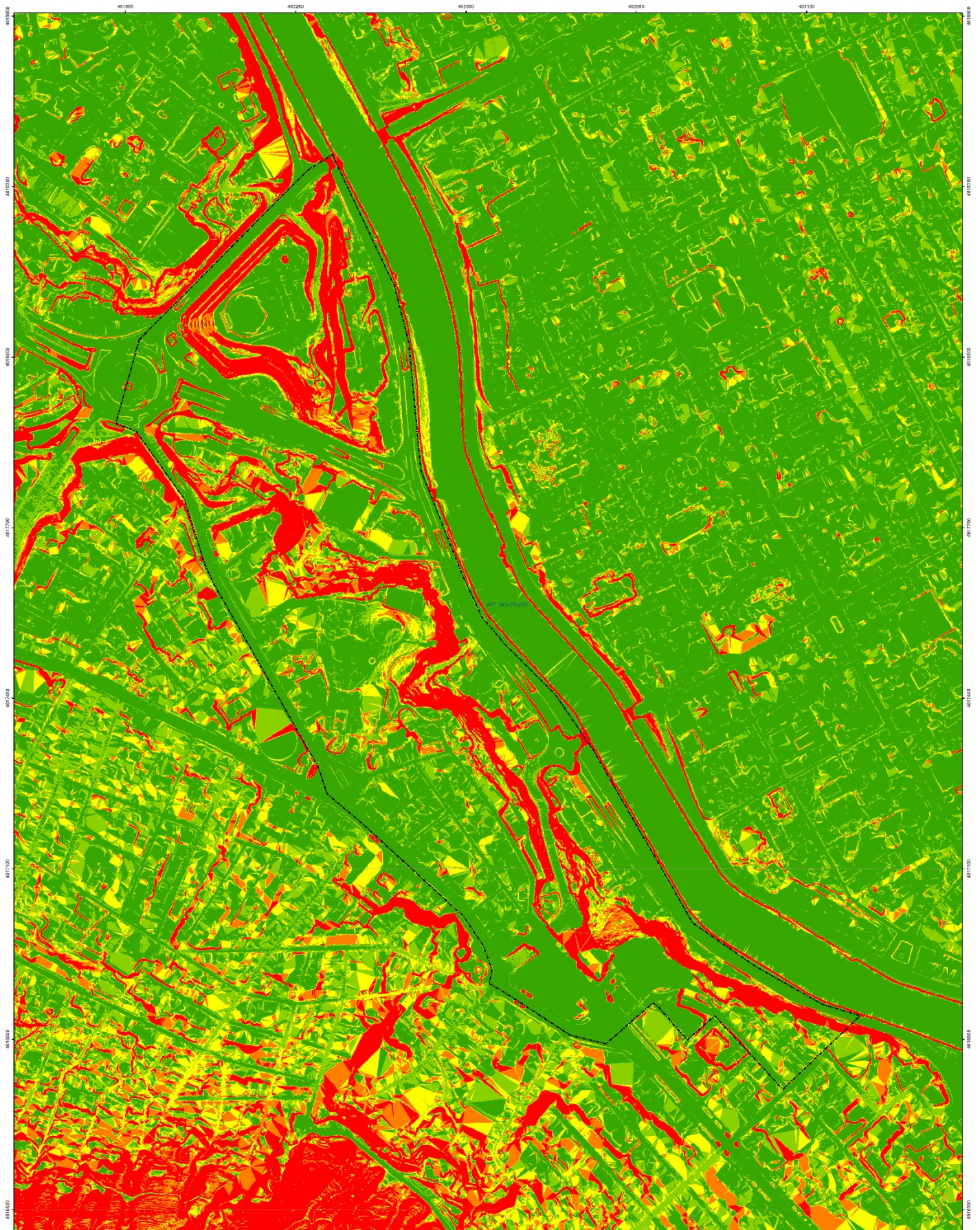
სანაგებობო პროექტის პლან

სანაგებობო პროექტის პლანის საზღვარი

მასშტაბი 1:3000



<p>პროექტის საზღვრები</p> <p> საზღვრის საზღვარი</p> <p> გზის საზღვარი</p> <p> ახალი საზღვრის მარკირება</p> <p> მარკირება</p>		<p> P₁ კლასი (მუხრანის ტიპის)</p> <p> P₂ კლასი (მუხრანის ტიპის)</p> <p> D₁ კლასი (მუხრანის ტიპის)</p> <p> P_{2te} კლასი (მუხრანის ტიპის)</p> <p> Q კლასი (მუხრანის ტიპის)</p>	<p> ახალი საზღვრის მარკირება</p> <p> მარკირება</p>	<p> ჩრდილოეთის მიმართულებით</p> <p> შკალა : 1 : 3000</p> <p>0 25 50 100 150 200 მ</p>	<p>გეოლოგია</p> <p>ქვეყნული გეოლოგიური კვლევის ცენტრი</p>
--	--	--	--	---	---



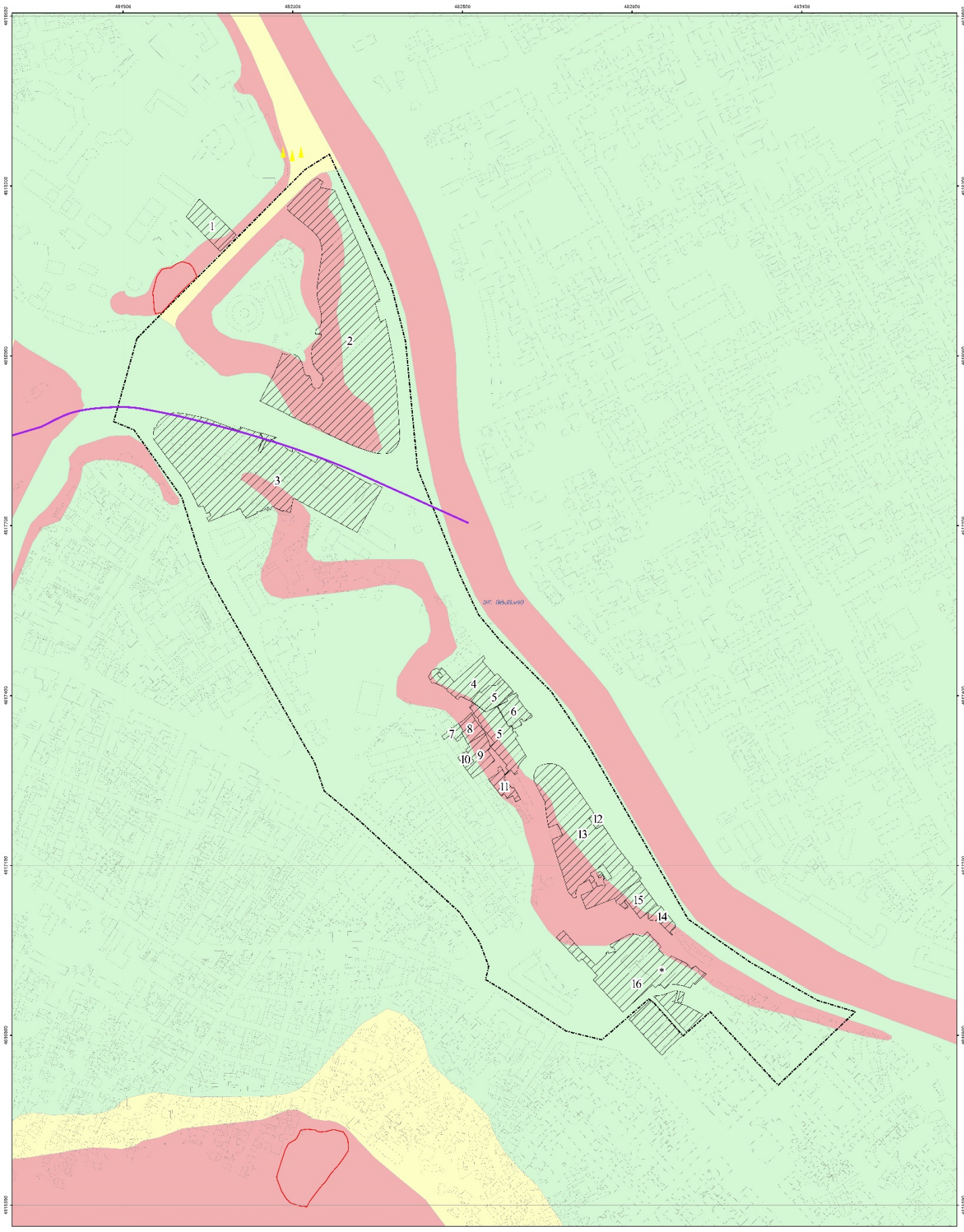
მონიტორინგის აქტუალობის რუკა
 სასაზღვრო აქტუალობის რუკა

მონიტორინგის აქტუალობის ფერები (მტ)
 0 10 20 30 40 50

რეაბილიტაციის მონიტორინგის რუკა
 მასშტაბი 1 : 5000

შპს "საქსტრანსპორტი"
 ქ. თბილისი, ვ. ბერიძის ქ. 100

0 25 50 100 150 200
 მტ



- სტრუქტურული ელემენტები**
- [Dashed line] სახსრების საზღვარი
 - [Outline] შეზღავანება
 - [Red outline] მუყაფი
 - [Purple line] რკინიგზი
 - [Yellow triangle] მუშაობის ადგილები
- ბუნებრივი საზღვრების სტრუქტურა**
- [Red fill] ხეობები
 - [Yellow fill] ნაკვეთი
 - [Green fill] დასახლება
 - [Hatched fill] ნარგავი

- 9, 12, 14, 15: მედიცინის და მოსახლეობის სარეაბილიტაციო ცენტრები (მშენებარება-შენიშვადირეგულირება)
- 8: საინჟინერო-კონსტრუქციული ცენტრი (მშენებარება)
- 1, 10: მშენებარებად მნიშვნელოვანი დარბაზების რეაბილიტაციის (მშენებარება)
- 4, 6: მშენებარებად მნიშვნელოვანი დარბაზების რეაბილიტაციის (მშენებარება)
- 1: ინვესტიციური საპროექტო და მშენებლობის სამსახური (მშენებარება, 2012 წ.)
- 7: ინვესტიციური საპროექტო და მშენებლობის სამსახური (მშენებარება)
- 5: მშენებარებად მნიშვნელოვანი დარბაზების რეაბილიტაციის (მშენებარება)
- 3, 16: მშენებარებად მნიშვნელოვანი დარბაზების რეაბილიტაციის (მშენებარება)
- 2: საინჟინერო-კონსტრუქციული ცენტრი (მშენებარება)
- 13: საინჟინერო-კონსტრუქციული ცენტრი (მშენებარება)

გიორგიშვილი საზღვრების ზონირება
და განვითარების პროექტი

* უბანის მარშრუტი

სკალი
საპროექტო საზღვრების შემოღების უზრუნველყოფის
უზრუნველყოფის და შესაბამისი ავტორის მითითებით
საინჟინერო-კონსტრუქციული ცენტრი
www.faz.ge

მასშტაბი 1 : 500

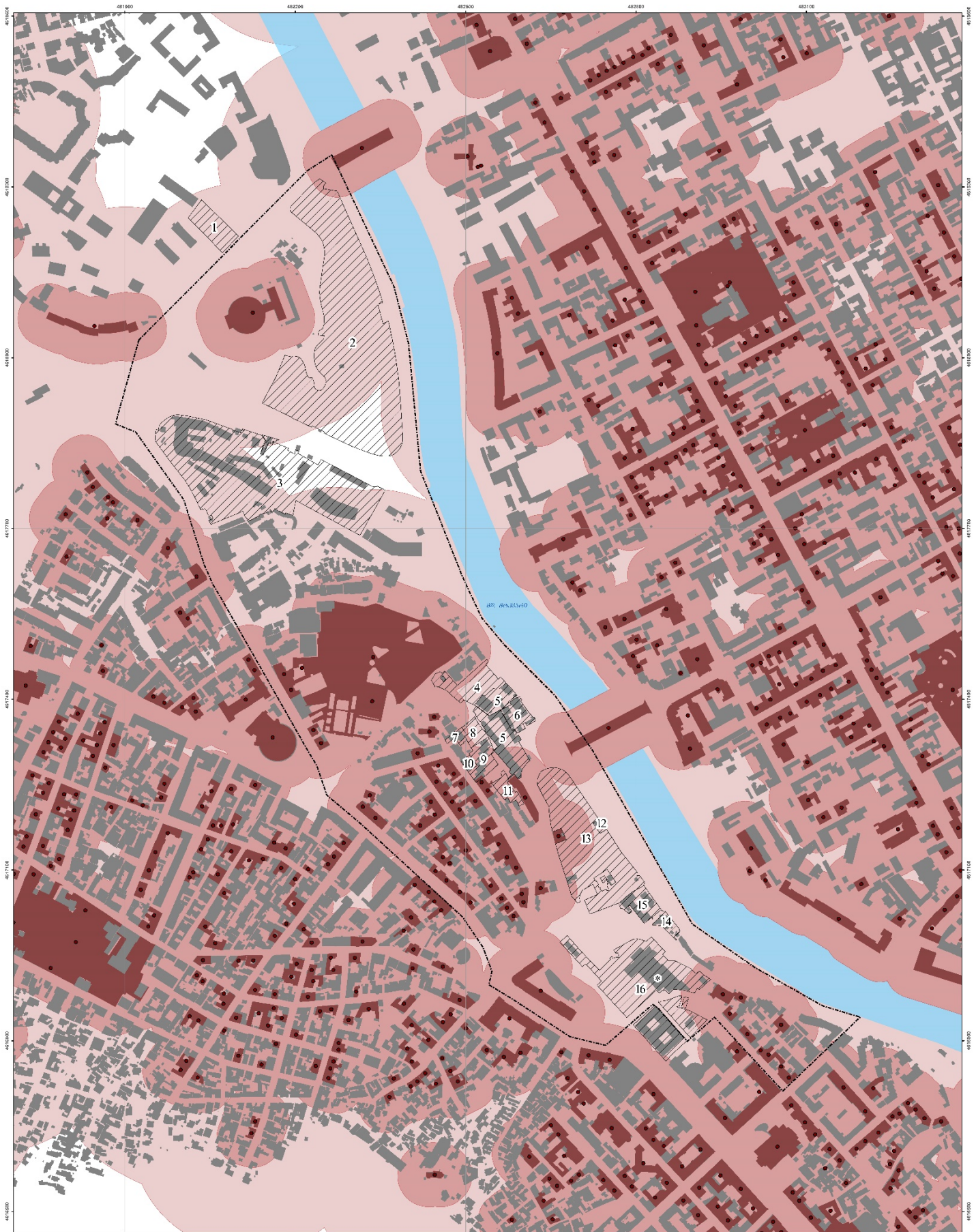
შენიშვნა

კონსტრუქციული ცენტრები



თბილისის ისტორიული ნაწილის ზონური სტრატეგია და სანქცონო რეგულაციები

<p>პროექტის აღწერა</p> <ul style="list-style-type: none"> საზღვარი ადგილი შენობა-ნაგებობა თემატიკა, ტერიტორიული განვითარების რაიონის სტრატეგია ისტორიული მემკვიდრეობის რეგულირება რეკონსტრუქციის რეგულირება ისტორიული რეკონსტრუქციის რეგულირება 	<ul style="list-style-type: none"> 9, 7, 14, 15 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 8 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 1, III რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 4, 6 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 11 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 7 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 5 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 3, 16 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 2 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 13 რეკონსტრუქციის რეგულაცია (ბინათმშენებლობის რეგულაცია) 	<p>* სანქცონო რეგულაცია</p> <p>შენიშვნა: მნიშვნელოვანი მემკვიდრეობის რეგულაციების და რეკონსტრუქციის რეგულაციების შესახებ</p>	<p>სკალირება 1 : 3000</p> <p>0 25 50 100 150 200 მეტრი</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>უბანის კვლევების ცენტრი</p> </div>
--	---	---	---



შპს-ის მიერ დაგეგმული, მათი ინვესტიონური დაგეგმვა
 ზონები და სანგაბნობო პროექტები

* უსაფრთხოების ზონები

შენიშვნა:
 საპროექტო დაგეგმვის დამუშავებისას
 გათვალისწინებულია საპროექტო დაგეგმვის
 დანიშნულების მიხედვით, მუშაობისათვის
 საჭიროების შემთხვევაში და შესაბამისი
 საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად.
www.faz.ge

შპს-ის მიერ დაგეგმული, მათი ინვესტიონური დაგეგმვა
 ზონები და სანგაბნობო პროექტები

მასშტაბი 1 : 3000

0 25 50 100 150 200 მსმ

პროექტის აღწერა

	საპროექტო დაგეგმვა
	სანგაბნობო დაგეგმვა
	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვა
	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვა
	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვა
	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვა

9, 12, 14, 15	ინვესტიციური დაგეგმვის (ინვესტიციური-სანგაბნობო)
8	სანგაბნობო დაგეგმვის (ინვესტიციური)
1, 10	ინვესტიციური დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვის (ინვესტიციური)
4, 6	ინვესტიციური დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვის (ინვესტიციური)
11	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის (ინვესტიციური, 2012 წ.)
7	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის (ინვესტიციური)
5	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის (ინვესტიციური)
3, 16	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვის (ინვესტიციური)
2	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვის (ინვესტიციური)
13	სანგაბნობო დაგეგმვის დაგეგმვის დაგეგმვის (ინვესტიციური)



რეზიდენციული მიწის ნაკვეთების
საკუთრების ანგარიში

სიმბოლო ნიშნები:

- საზღვარი ანგარიშის რაიონისა და სხვა რაიონებისა
- საზღვარი საკუთრებისა
- საზღვარი რეზიდენციული მიწის ნაკვეთისა და სხვა მიწის ნაკვეთებისა
- 200

- რეზიდენციული საკუთრება
- საკომერციო საკუთრება
- ავტო საკუთრება
- სააგროკულტურის საკუთრება
- რეზიდენციული მიწის ნაკვეთის საკუთრება

- ანა (სააგროკულტურის საკუთრებისა)
- საკომერციო



მასშტაბი 1 : 3000



საქართველო
კვლევის
ცენტრი

