

# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

## დადგენილება №39-18

2019 წლის 15 მარტი

ქ. თბილისი

### დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ

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

#### მუხლი 1

დამტკიცდეს:

ა) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა“ (დანართი №1) მისი შემადგენელი შემდეგი ნაწილებით:

ა.ა) თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონების რუკა (დანართი №1.1);

ა.ბ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი №1.2);

ა.გ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი №1.3);

ა.დ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი №1.4);

ა.ე) თბილისის ინტერნეტ ქსელი (დანართი №1.5);

ა.ვ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკა (დანართი №1.6);

ა.ზ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკა (დანართი №1.7);

ა.თ) თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა (დანართი №1.8);

ა.ი) საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკა (დანართი №1.9);

ა.კ) თბილისის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკა (დანართი №1.10);

ა.ლ) თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არელების რუკა (დანართი №1.11);

ბ) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილი“ (დანართი №2);

გ) „საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილების აღწერა-დასაბუთება“ (დანართი №3);

დ) „შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არელების პროგრამა“ (დანართი №4);

ე) „სამოქმედო გეგმა“ (დანართი №5);

ვ) „რეკომენდაციები მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის იმპლემენტაციის პროცესში ცალკეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების კერძო ინტერესების საჯარო ინტერესებთან დაპირისპირებისას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის“ (დანართი №6);



## მუხლი 2

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

## მუხლი 3

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

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

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

## მუხლი 4

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დავალოს წინამდებარე დადგენილების დანართი №2-ის 71-ე, 72-ე მუხლებითა და დანართი №4-ით გათვალისწინებულ ტერიტორიებზე შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამუშავების მიზნით აუცილებელი პროცედურების უზრუნველყოფა.

## მუხლი 5

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

## მუხლი 6

წინამდებარე დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

დანართი №2

## დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილი თავი I ზოგადი ნაწილი

### მუხლი 1. ტექსტში გამოყენებული ძირითადი ცნებები

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

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

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

4. **განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი)** – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა –** უფლებრივი ზონირების რუკის სახეობა, რომელიც ადგენს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით“ განსაზღვრული ქვეზონების შესაძლო სახეობებს და მათი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პარამეტრებს.

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

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

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

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

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



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

20. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო ერთეული) – საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საქართველოს მოქალაქეების, კომლების, ოჯახების კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის საკომლო მეურნეობის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოქმედი კანონმდებლობით დაშვებულია სამშენებლო სამუშაოების (შენობა-ნაგებობების) გარკვეული ტიპები, ხოლო საზოგადოებრივ ადგილებში სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი დაწესებულების ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე მშენებლობისათვის განსაზღვრული ტერიტორია.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## **მუხლი 2. გეგმარებითი პრინციპები და საფუძვლები**

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

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

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

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

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

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

ბ) გაძლიერდება რეგიონალური ინტერესები, რეგიონალური განვითარება უზრუნველყოფილი იქნება ადგილობრივი რესურსების პოტენციალით;

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

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

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

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



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

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

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

7. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიზანია:

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

ბ) ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტების შემუშავება და შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების შექმნა:

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

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

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

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

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

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

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

ა) დეცენტრალიზაცია და თვითმმართველობა;

ბ) განსახლების ღერძების გახსნილობა და ვექტორიზაცია;

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

დ) აგლომერაციული სივრცის განვითარების პრიორიტეტები და ხარისხი;

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

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

ზ) თვითმმართველობის მიმართება მიწის საკუთრებას, გამოყენებასა და მართვასთან;

თ) ქალაქის მოსახლეობის პოტენციური რესურსის დაანგარიშების პრინციპები;

ი) წარმოების სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები;

კ) ურბანული რეკრეაციის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები;



ლ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძირითადი პრინციპები;

მ) ჩარევის შედეგების მინიმიზაციის პრინციპი;

ნ) ინკლუზიურობა;

ო) მედეგობა.

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

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

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

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

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

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

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

ზ) ერთიანი ურბანული კულტურულ-საზოგადოებრივი და საქმიანი სივრცის განვითარება;

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

ი) ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური ღირებულებების გამოვლენა და გაძლიერება;

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

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

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

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

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

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

ჟ) ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფა.



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

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

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

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

დ) ქალაქის განვითარებაში სოციალური/ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის მნიშვნელობის წარმოჩენა.

11. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა დამუშავებულია 1:10 000 მასშტაბში, შესაბამისი გააზრებითი და ტექნიკური სიზუსტით. ამდენად, მოცემული მასშტაბისათვის დამახასიათებელი ცდომილების ხარისხით გათვალისწინებული, დასაბუთებულ საფუძველზე შესრულებული კორექტირებები, რომლებიც არ იწვევს საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილებას (მეათედი 3ა-ს სიზუსტით) და გულისხმობს კომპენსირების პრინციპების დაცვას, არ განიხილება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცვლილებად და არ იწვევს „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი – „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ მე-14 მუხლით გათვალისწინებულ პროცესებს. აღნიშნული სახის კორექტირება მტკიცდება თბილისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგენის საფუძველზე საკრებულოს მიერ.

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

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

ა) კომპაქტური ქალაქი;

ბ) მწვანე ქალაქი;

გ) კარგად შეკავშირებული ქალაქი;

დ) მედეგი ქალაქი.

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

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

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

17. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით გათვალისწინებული განაშენიანების კონტური წარმოადგენს





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

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

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

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

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

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

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

ა) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების კოეფიციენტი;

ბ) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი.

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

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

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

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

### მუხლი 3. კომპაქტური ქალაქი

1. „კომპაქტური ქალაქის“ კონცეფცია არის მიწათსარგებლობის მრავალგანზომილებიანი მიდგომა. ის



წარმოადგენს განვითარების ისეთ პოლიტიკას, რომელიც, ერთი მხრივ, იცავს ბუნებრივ გარემოს და, მეორეს მხრივ ხელს უწყობს ქალაქის ეკონომიკური კეთილდღეობის ზრდას.

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

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

4. მიდგომის ძირითადი მიზანია, ერთი მხრივ, გაზარდოს ქალაქის ინფრასტრუქტურული ერთეულების განვითარებისა და შესაბამისი ინვესტიციების ეფექტიანობა, მეორე მხრივ, კი უზრუნველყოს საქალაქო ლანდშაფტებისა და გარემოს დაცვა.

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

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

7. „კომპაქტური ქალაქის“ სტრატეგიული მიზნებია:

ა) ცხოვრების ხარისხის ზრდა;

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

გ) ძირითადი საქალაქო აქტივების შენარჩუნება და განვითარება.

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

ა) პოლიცენტრული განვითარება;

ბ) „ბრაუნფილდების“ ხელახალი გამოყენება;

გ) ქალაქმშენებლობითი შეზღუდვებით განაშენიანებული და გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების გამიჯვნა;

დ) სარეკონსტრუქციო უბნების საქალაქო ქსელში ჩართულობის გაუმჯობესება და განახლება.

#### **მუხლი 4. მწვანე ქალაქი**

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

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

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

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

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



ბ) თბილისში არსებული მცირე მდინარეები;

გ) განაშენიანებული ნაწილის გარეთ არსებული თბილისის ლანდშაფტი, რომელიც ძირითადად გამოხატულია მთაგორიანი რელიეფით.

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

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

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

ბ) მცირე მდინარეებისა და მათი კალაპოტების გახსნა-გამონთავისუფლება;

გ) ერთიანი მწვანე სივრცეებისა და ბაღ-პარკების განვითარება;

დ) ქალაქთმშენებლობითი შეზღუდვებით გაუნაშენიანებელი და განაშენიანებული ტერიტორიების გამიჯვნა;

ე) ბრაუნფილდების ხელახალი გამოყენებისათვის სარეკრეაციო და მწვანე ფუნქციების პრიორიტეტიზაცია;

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

ზ) პოლიცენტრული განვითარება.

7. „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციით განსაზღვრული ძირითადი ამოცანებია:

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

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

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

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

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

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

## მუხლი 5. კარგად შეკავშირებული ქალაქი

1. „კარგად შეკავშირებული ქალაქის“ კონცეფციის მიზანია უზრუნველყოს ადამიანის ქალაქის ნებისმიერი წერტილიდან მეორე წერტილამდე მგზავრობა მაქსიმალურად კომფორტულად და დროულად, მდგრადი



პრინციპების, მათ შორის, ინკლუზიურობისა და ხელმისაწვდომობის გათვალისწინებით.

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

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

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

ა) საფეხმავლო, არამოტორიზებული;

ბ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;

გ) კერძო ტრანსპორტი.

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

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

ა) ტრანზიტული საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;

ბ) საუბნო საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;

გ) ლოკალური „შემკრები“ საზოგადოებრივი ტრანსპორტი.

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

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

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

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

11. პოლიცენტრული არელების გეგმარებითი გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანია გათვალისწინებულ იქნეს მსხვილი ინტერმოდალური სადგური, რომელიც ერთმანეთთან დააკავშირებს როგორც მოცემული სამი იერარქიული დონის საზოგადოებრივი ტრანსპორტს, ასევე გაითვალისწინებს მათ შესაძლო კავშირს საქალაქთაშორისო ტრანსპორტთან.

12. პოლიცენტრული არელებისა და მათი მიმდებარე უბნების გეგმარება-განვითარების პროცესში უზრუნველყოფილი უნდა იქნას უსაფრთხო და მოხერხებული საფეხმავლო კავშირების გათვალისწინება და



ოპერირება. ტერიტორიებზე მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოების დროს ასევე უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მოცემული საფეხმავლო კავშირების შენარჩუნება შეფერხებების გარეშე ან მათი კომპენსირების გზით, ისეთი სახით, რომ მოცემული არ ითვალისწინებდეს დამატებით დაბრკოლებებსა ან საფრთხეს ფეხმავალთათვის.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. საბაგირო კავშირების განვითარება და შესაბამისი განვითარებითი პოტენციალის შენარჩუნება განიხილება პრიორიტეტულად, თბილისის რელიეფის გათვალისწინებით, ქალაქის შემადღებულ ტერიტორიებთან სატრანსპორტო კონტაქტის განხორციელებისათვის.

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

## **მუხლი 6. მედეგი ქალაქი**

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

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

ა) მოძველებული ინფრასტრუქტურა;



ბ) მიწისძვრები;

გ) არაადეკვატური საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისტემები;

დ) ინფრასტრუქტურული პრობლემები;

ე) მეწყრები და მცოცავი ქანები;

ვ) ჰაერის დაბალი ხარისხი;

ზ) უმუშევრობა.

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

ა) **რეფლექსური** - წარსული გამოცდილების გამოყენება მომავალი გადაწყვეტების მისაღებად;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## თავი II

### დარგობრივი მიმართულებები

#### მუხლი 7. საცხოვრებელი ტერიტორიები

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაში საცხოვრებელ ტერიტორიების განვითარება ორიენტირებულია:

ა) საცხოვრებელი ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი ტევადობის გაზრდისაკენ შიდასაქალაქო ტერიტორიული რეზერვების ათვისებისა და განაშენიანებული ტერიტორიების განახლება/გადაგეგმარების



ხარჯზე, რაც ამავდროულად წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის განვითარების ერთ-ერთ სტრატეგიულ მიმართულებას;

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

გ) შეუსაბამო ტერიტორიების ადაპტაციასა ან შეუსაბამობის აღმოფხვრისკენ;

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

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

ვ) ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი ფონდის ჩამოყალიბება-განვითარებისაკენ.

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

### **მუხლი 8. საზოგადოებრივ-საქმიანი ტერიტორიები**

1. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი, რეგულირებადი ან რაიონული მნიშვნელობის მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ. ის, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი დეტალური გეგმარების პროექტებითა და “უფლებრივი ზონირების” სავალდებულო რუკებით.

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

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

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

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

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

### **მუხლი 9. სამრეწველო ტერიტორიები**

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში განსაზღვრულია სამრეწველო ზონის 2 სახეობა:

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

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

### **მუხლი 10. სოციალურ-ეკონომიკური განვითარება**

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის მკაფიო ზრდა რეალურად აღსაქმელ საპროგნოზო





პერიოდში არ არის მოსალოდნელი. ამდენად, მოსახლეობის რაოდენობის პროგნოზზე ორიენტირებული ქალაქის სამშენებლო განვითარების გრძელვადიანი დაგეგმვა მიჩნეულია არამიზანშეწონილად.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით თბილისის მუნიციპალიტეტის მრეწველობის საწარმო-ეკონომიკური პოტენციალი, მისი რესტრუქტურისაგან გზები და ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორები, ქვეყნის რეგიონალიზაციის გათვალისწინებით და საწარმოო ეკონომიკური პოტენციალის მეორადი სექტორის დარგების რეორიენტაციის პირობებში, მიმართულია შემდეგ ტენდენციებზე:

- ა) ქალაქის ფარგლებში წარმოების განთავსება ხორციელდება “მოზაიკურ” პრინციპზე დაყრდნობით;
- ბ) წარმოების განვითარების დროს უპირატესობა ენიჭება იმ საწარმოებს, რომლებიც გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში;
- გ) მცირე, ადამიანის ჯანმრთელობისათვის არამავნე და უსაფრთხო წარმოებების განთავსება პრიორიტეტულია საცხოვრებელი რესურსების მახლობლად ან ზონის შიგნით.

### **მუხლი 11. ლანდშაფტისა და ბუნებრივი გარემოს დაცვა და განვითარება**

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიზანს წარმოადგენს ბუნებრივი გარემოს დაცვისა და მდგრადობის უზრუნველყოფა, ანთროპოგენური გავლენის ეკოლოგიურად დასაშვებ დონემდე შემცირება, სარეკრეაციო-გამაჯანსაღებელი, სპორტული აქტივობებისა და სოციალური ინტერაქციისთვის საჭირო მწვანე სივრცეების შენარჩუნება და განვითარება.

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



### 3. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით:

- ა) გარემოს დაცვა და ბუნებრივი რესურსების გამოყენება უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ მაქსიმალურად იქნეს შენარჩუნებული არსებული რესურსების პოტენციური მომავალი თაობებისათვის;
- ბ) ქალაქის მდგრადი განვითარების მიზნით უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს გარემოზე მოსალოდნელი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე ბუნებრივი ლანდშაფტების მკაცრი დაცვა, ხოლო განაშენიანებულ ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტის გამოყენებული უნდა იქნეს ეფექტურად და ოპტიმალურად;
- გ) თბილისის სარეკრეაციო სისტემა ეფუძნება ბუნებრივი გარემოს ელემენტებს: განაშენიანებული ტერიტორიების გარეთ არსებულ, ბუნებრივ ლანდშაფტს და მტკვრისა და მცირე მდინარეების სანაპიროების გასწვრივ არსებულ და დაგეგმილ ღია სივრცეებს, რომლებიც ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილში ერთიან სარეკრეაციო ქსელს შექმნიან;
- დ) ქალაქის ტერიტორიაზე, ერთ სულ მოსახლეზე სარეკრეაციო სივრცეების სიმწირისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების არათანაბარი დაფარულობის გამო, ყველა უბნისთვის პრიორიტეტულ მიმართულებას ახალი, საერთო სარგებლობის მწვანე სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა წარმოადგენს;
- ე) სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მჭიდროდ განაშენიანებულ ტერიტორიებს შორის ან უშუალოდ მათ მიმდებარედ, ისეთ ადგილებში, სადაც ლანდშაფტური თავისებურებები ქვეითათვის მიწვდომადობას მნიშვნელოვნად არ ზღუდავს. ამ მხრივ, პრიორიტეტულია თბილისის ურბანულ ნაწილში არსებული მდინარეთა ხეობები და ხეები, განსაკუთრებით მდინარე მტკვრის ჭალები და მიმდებარე ბუნებრივი გარემო;
- ვ) ქალაქის ურბანულ ნაწილში არსებული მწვანე სივრცეები, მიუხედავად მათი საკუთრების ფორმისა თუ არსებული ზონის სახეობისა, პირველ რიგში, მოაზრებულია როგორც მწვანე სარეკრეაციო სივრცეების განვითარების ტერიტორიები;
- ზ) საერთო სარგებლობის გამწვანებული ტერიტორიებისა და ღია სივრცეების ფართობის ზრდა უბნების მიხედვით, ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილში, ორიენტირებულია ერთ სულ მოსახლეზე გამწვანებული მასის არანაკლებ 10 მ<sup>2</sup> უზრუნველყოფისაკენ;
- თ) ქალაქის ეკოსისტემის მდგრადობა ეყრდნობა გამწვანებული სივრცეების და ხეების შემკრები მტკვრის ბუნებრივ-ლანდშაფტური კარკასის – ქალაქის ტერიტორიის ბუნებადამცავი და რეკრეაციული, ფუნქციური ქვესისტემის შენარჩუნებას, განვითარებას, გაჯანსაღებას, ვიზუალურ გახსნას, აქცენტების გაძლიერებას და მის ინტეგრირებას საქალაქო ცხოვრებაში;
- ი) პრიორიტეტულია მტკვრის სანაპიროს გასწვრივ ერთიანი საფეხმავლო ქსელის ჩამოყალიბება, საველოსიპედო-საფეხმავლო ხიდეებითა და უწყვეტი ბილიკებით, ქალაქის მთელ სიგრძეზე;
- კ) პრიორიტეტულია ქალაქის ირგვლივ ბუფერული გამწვანების ზონის შემდგომი განვითარება, დეგრადირებული ტერიტორიების, მწვანე ნარგავებისა და ლანდშაფტური სივრცეების აღდგენა;
- ლ) მნიშვნელოვანია რეკრეაციული არეალების დადგენა მცხეთა-თბილისსა და რუსთავი-თბილისს შორის, ერთგვარი მწვანე სარტყელის მონაკვეთის შექმნის გზით, რაც შესაბამისად ასახულია ზონირების რუკაზე;
- მ) პრიორიტეტულია თბილისის საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სააგარაკო დასახლებათა გარშემო არსებული რეკრეაციული და ლანდშაფტური ტერიტორიების დაცვა და მათი შემდგომი განვითარება;
- ნ) გარემომცველ რეკრეაციულ ტერიტორიებზე სააგარაკო და საბაღე ნაკვეთებისათვის ახალი ტერიტორიების გამოყოფა ორიენტირებულია მხოლოდ მათი განაშენიანების სისტემური ორგანიზების ფარგლებში;
- ო) ფუნქციაშეცვლილი საწარმოო და ბრაუნფილდების ტერიტორიების რეკულტივაცია და სანაცია განხორციელდება მხოლოდ სპეციალური პროგრამების მეშვეობით, მისი შემდგომი უფრო ღირებული ფუნქციისათვის გამოყენების მიზნით;
- პ) სამშენებლო და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მართვის მიზნით შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განვითარება;



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

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

## **მუხლი 12. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობა**

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

2. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ისტორიულ-კულტურულ მემკვიდრეობას მიიჩნევს, როგორც ქალაქის და მისი იერსახის განვითარების ყველა ასპექტზე აქტიური გავლენის მქონე უმნიშვნელოვანეს ქალაქმფორმირებელ ფაქტორს და ამდენად, ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნება, აღდგენა-რეაბილიტაცია მის პრიორიტეტულ ამოცანას წარმოადგენს. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნებასა და რეაბილიტაციაში, იგულისხმება არა მხოლოდ ცალკეული კომპონენტების, არამედ მათი კომპოზიციური, სივრცობრივი, ხედვითი ურთიერთკავშირების დაცვა. ამ თვალსაზრისით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქალაქგეგმარებითი განვითარება ეყრდნობა:

ა) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის კომპლექსურ რეაბილიტაციას;

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

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

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

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

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

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

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

## **მუხლი 13. სატრანსპორტო კომუნიკაციები**



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

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

ა) ხელმისაწვდომობა: ურბანულ არეალში სათანადო საგზაო კავშირების უზრუნველყოფა;

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

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

დ) შორი გადაადგილების საჭიროების შემცირება;

ე) ქალაქის მობილობის სტრუქტურაში ინდივიდუალური მანქანის წილის შემცირება;

ვ) გადაადგილების ალტერნატიული საშუალებების განვითარების პრიორიტეტიზირება;

ზ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტის იერარქიული სისტემის შექმნა.

3. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით სატრანსპორტო სისტემის განვითარებისათვის განსაზღვრული პრიორიტეტებია:

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

ბ) ქალაქის ტერიტორიებისათვის მოსახერხებელი და უსაფრთხო საფეხმავლო კავშირების მოწყობა.

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

დ) „დაბალი საგზაო მოძრაობის მქონე არეალების“ შექმნა.

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

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

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

გ) მესამეული – დაბალი გამტარობის ქუჩათა ქსელი. უზრუნველყოფს შიდაკვარტალურ და სამეზობლო კავშირებს. მათი განვითარება მაქსიმალურად ორიენტერებული უნდა იყოს ფეხმავალთა ინტერესებისა და კომფორტული გადაადგილების უზრუნველყოფაზე.

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

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

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



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

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

გ) სარკინიგზო ტრანსპორტის მაქსიმალური ინტეგრირებულობა ქალაქის საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისტემებში.

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

9. შიდასაქალაქო მობილობაში ჩართული ელემენტების მნიშვნელობა განხილული უნდა იქნეს შემდეგი იერარქიული სისტემით:

ა) საფეხმავლო მობილობა და არამოტორიზებული ტრანსპორტი;

ბ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;

გ) კერძო საავტომობილო ტრანსპორტი.

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

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

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

გ) „დაბალი საგზაო მოძრაობის მქონე არეალების“ შექმნა.

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

ა) უსაფრთხო წვდომა ქალაქის ძირითად არეალებზე;

ბ) ერთიანი სტრუქტურის შექმნა ქალაქის ყველა ნაწილისათვის;

გ) მოტორიზებული ტრანსპორტიდან არამოტორიზებულ ტრანსპორტზე სამონაცვლეო სადგომების უზრუნველყოფა;

დ) საქვეითო მოძრაობის არეალების უსაფრთხოებისა და პრიორიტეტულობის უპირობობა.

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

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

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

გ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისტემათა განვითარებაში ინტეგრირებულობის პრინციპის დაცვას;

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



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

13. კერძო ტრანსპორტის სისტემების განვითარება უნდა ეყრდნობოდეს შემდეგ მიდგომებს:

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

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

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

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

#### **მუხლი 14. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა**

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურა, რომლის განვითარების ძირითადი მიმართულებები ეფუძნება – რესურსების დაზოგვის, სისტემების მუშაობის საიმედოობის, ეკონომიურობის და უსაფრთხოების პრინციპებს.

2. წყალმომარაგებისა და ელექტრომომარაგების სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემების მმართველ კომპანიებთან ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე, რომელიც ზედმეტი რესურსის ეკონომიკურად გამოყენების, მათ შორის ტერიტორიების გამოთავისუფლების ხარჯზე (ელექტროგადამცემი ხაზების დაკაბელება, მაღალი წნევის გაზსადენის გადატანა და სხვა) და მნიშვნელოვანი ელექტროენერჯის დაზოგვისაკენ იქნება მიმართული.

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

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

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

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

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

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

9. საშუალო და მსხვილი საწარმო ობიექტებისათვის სავალდებულოდ განისაზღვროს ენერგოეფექტიანი



ტექნოლოგიების გამოყენება.

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

11. ქალაქის ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში არსებობს არეალები, სადაც გამჭოლად გადის მაგისტრალური საინჟინრო კომუნიკაციები, რომლებიც განთავსებულია ქალაქგეგმარებითად არარაციონალურად და „აუქმებს“ დიდი ფართობის საქალაქო ტერიტორიებს. ხშირ შემთხვევაში შესაძლებელია მათთვის, ყველა ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით, ერთიანი არეალის გამოყოფა და ოპტიმიზირება ქალაქის ტერიტორიის რაციონალურად გამოყენებისთვის.

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

### **მუხლი 15. ქალაქის წყალმომარაგება**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. ქალაქის მთიანი დასახლებების წყალმომარაგების საკითხი განსაკუთრებულად პრობლემურ საკითხად



ისახება, ამდენად მოცემულ ტერიტორიებზე რესურსებდამზოგავი სისტემების წახალისება და დანახარჯების შემცირების ხელშეწყობი სხვა აქტივობები პირობითულ ხასიათს ატარებს.

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

### **მუხლი 16. სამეურნეო-ფეკალური კანალიზაცია**

1. სამეურნეო-ფეკალური საკანალიზაციო სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემის მმართველ კომპანიასა და სხვა მსგავსი აუცილებლობების მქონე სისტემების მმართველ კომპანიებს შორის ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.
2. თბილისის ტერიტორიაზე გეგმარებითი სამუშაოების წარმოებისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს ობიექტის სამეურნეო-ფეკალური საკანალიზაციო სისტემებით უზრუნველყოფის საკითხს.
3. ქალაქის ცენტრალურ და შუალედურ სტრუქტურულ ზონებში საკანალიზაციო უზრუნველყოფის შეუძლებლობა ან უზრუნველყოფი ქსელის ავარიული მდგომარეობა შესაძლოა განისაზღვროს მიზეზად სამშენებლო განვითარების დროებითი შეჩერებისათვის ან აკრძალვისათვის.
4. თბილისის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, როგორც ინდივიდუალური, ასევე საწარმო ობიექტების მიერ საკანალიზაციო ქსელების თავის არიდებით საკანალიზაციო წყლების გამწვება უნდა აკრძალოს და აღიკვეთოს.
5. თბილისის მცირე მდინარეებისა და ხეობების საკანალიზაციო მიზნებით გამოყენება დაუშვებელია.
6. ქსელების დაგეგმარება-განახლებისა და სარემონტო სამუშაოების პარალელურად, მნიშვნელოვანია განახლდეს და დაკორექტირდეს სისტემასთან დაკავშირებული კარტოგრაფიული მონაცემები, ამ ეტაპზე არსებული მონაცემებით ურთულესია ქსელის მაქსიმალურად ეფექტიანი ოპერირების უზრუნველყოფა.
7. გამწმენდი ნაგებობების მოწყობა და მათი მოდერნიზაცია წარმოადგენს ქალაქის განვითარების მუდმივ თანმხლებ პროცესს და განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს ქალაქის განვითარებითი მიმართულებების დაგეგმვის ან მათი ცვლილების პროცესში.
8. სამეურნეო-ფეკალური საკანალიზაციო სისტემების დაერთება ან რაიმე სხვა ფორმით გაერთიანება ქალაქის სანიაღვრე წყალარინების სისტემასთან დაუშვებელია.

### **მუხლი 17. სანიაღვრე წყალარინება**

1. სანიაღვრე წყალარინების სისტემების განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ამ სისტემის მმართველ კომპანიასა და სხვა მსგავსი აუცილებლობების მქონე სისტემების მმართველ კომპანიებს შორის ურთიერთშეთანხმებული კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.
2. სანიაღვრე სისტემების განვითარება უნდა განიხილებოდეს როგორც საგზაო მშენებლობის განუყოფელი ნაწილი.
3. სანიაღვრე სისტემების მოცულობითი მაჩვენებლების შეფასება სავალდებულოდ უნდა განისაზღვროს ყველა იმ პროექტისათვის, რომელიც გულისხმობს საფარისა ან მიწის ზედაპირის ჩანაცვლებას ასფალტით ან სხვა წყლის დაბალი აბსორბციის უნარის მქონე ზედაპირით.
4. თბილისისათვის, როგორც რთული რელიეფის ქალაქისათვის, სანიაღვრე სისტემის განვითარება წარმოადგენს სტრატეგიული უსაფრთხოების საკითხს.
5. გადამოწმდეს არსებული გაერთიანებული სისტემების პარამეტრები, განსაკუთრებით ქალაქის ცენტრში ჩამომავალი კოლექტორების პარამეტრები, რის შემდეგაც აუცილებელია მოხდეს მათი რეაბილიტაცია მათგან განაწონების აღკვეთისა და საცხოვრებელი სახლების სარდაფების დატბორვისაგან დაცვის მიზნით,
6. გადაიხედოს ხევების კანალიზირების მიდგომა, განვითარებისათვის დაიგეგმოს მათი ღია სახით შენარჩუნების ან გახსნის შესაბამისი გადაწყვეტები.

### **მუხლი 18. ელ. მომარაგება**

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





კომპლექსური სამუშაო სისტემის შექმნაზე.

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

ა) არსებული ამორტიზებული და ავარიული ქსელების განახლება-ჩანაცვლება;

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

ბ) ქსელთა მართვის სისტემების ავტომატიზაცია-მოდერნიზაცია;

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

ე) ელ. მომარაგების ალტერნატიული ქსელებისა და სისტემების დანერგვა.

3. ქალაქის ტერიტორიაზე ისტორიული და კულტურული ობიექტების მახლობლად საჰაერო ქსელის მოწყობისას ან მათზე სარემონტო სამუშაოების წარმოებისას, მნიშვნელოვანია გათვალისწინებული და მინიმუმამდე დაყვანილ იქნეს მოცემული ქსელების ესთეტიკური გავლენა ასეთი ობიექტებისა ან მათი დეტალების აღქმაზე.

### **მუხლი 19. კავშირგაბმულობა**

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

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

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

4. მობილური კავშირის საშუალებათა განვითარებასთან ერთად, საზოგადოებაში კავშირგაბმულობის ტრადიციული მექანიზმებისა და სისტემებისადმი ინტერესის შემცირება არ უნდა განისაზღვროს ქალაქის განვითარებაში უკანასკნელის იგნორირების მიზეზად. კავშირგაბმულობის ქსელების არსებობა წარმოადგენს ქალაქის სტრატეგიული უსაფრთხოების საკითხს და მათი გეგმარება-განვითარება უნდა მოხდეს სავალდებულო ფორმით, მიუხედავად მიმდინარე საბაზრო მოთხოვნის მსგავსი ტიპის სერვისზე.

### **მუხლი 20. ინტერნეტი**

1. ქალაქის განვითარება უნდა ითვალისწინებდეს ქალაქის მოსახლეობის თანაბარი წვდომის შესაძლებლობას ინტერნეტზე.

2. ინტერნეტი თანამედროვე სივრცეში განხილული უნდა იქნეს, როგორც ქალაქის სხვა საინჟინრო კომუნალური ქსელების ტოლი მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურა, რომელიც აუცილებელია ქალაქში ცხოვრების ხარისხის ამაღლებისათვის.

3. ინტერნეტით უზრუნველყოფა განხილული უნდა იქნეს, როგორც საჯარო უსაფრთხოების განუყოფელი ნაწილი.

4. უნდა წახალისდეს და ხელი შეეწყოს იმ წამოწყებებსა და პროექტებს, რომლებიც ითვალისწინებს საჯარო სივრცეების ინტერნეტწვდომის უზრუნველყოფას.

5. საჯარო სივრცეში განთავსებულ საშუალო და მსხვილ ობიექტებს, ან ობიექტთა განთავსების მსურველებს, საკომპენსაციო მექანიზმების ფარგლებში შესაძლოა განესაზღვროთ მოცემული საჯარო სივრცის მუდმივი უფასო ინტერნეტწვდომის უზრუნველყოფა.

6. სოციალური ინფრასტრუქტურის ერთეულების მოწყობისათვის (ჯანდაცვის ობიექტები, განათლების ობიექტები და სხვა) მათი ტერიტორიის ინტერნეტუზრუნველყოფა განისაზღვრება სავალდებულო გარემოებად.

### **მუხლი 21. გაზიფიკაცია**



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

### თავი III

#### შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები

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

1. ქ. თბილისის მიწათსარგებლობით გენერალურ გეგმაზე დატანილი შეზღუდვითი ზონების, ფენებისა და კონტურების მიზანია ასახოს ქალაქის ტერიტორიაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებითა და საუკეთესო საერთაშორისო სამშენებლო პრაქტიკით დადგენილი სამშენებლო შეზღუდვები, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილი ან დასაგეგმი განვითარებებით ქალაქის გარემოსდაცვითი, ლანდშაფტური, კულტურული და ტექნიკური ღირებულებების ხელყოფა ან ისეთი პარალელური განვითარების გაჩენა, რომლებიც წინააღმდეგობრივია ერთიანი ტერიტორიის ფარგლებში.
2. შეზღუდვითი ზონების გათვალისწინება სავალდებულოა ყველა იმ განვითარებისათვის, რომელიც იგეგმება მოცემული ტერიტორიების ფარგლებში.
3. შეზღუდვითი ზონების გამომწვევი მიზეზების კომპენსირება ან მათთან დაკავშირებული საფრთხეების ნეიტრალიზება, ისევე როგორც კვლევის საფუძველზე დამტკიცებული შეზღუდვათა არარელევანტურობა, შეიძლება განხილულ იქნეს, როგორც მოცემულ ტერიტორიაზე მოქმედი უფლებრივი ზონის ცვლილების საფუძველი ტერიტორიაზე გავრცელებული ფუნქციური ზონის ფარგლებში და მისი მიმდებარე განვითარებების გათვალისწინებით.

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

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზზე დატანილი შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები შესრულებული და ასახულია მოცემული დოკუმენტის მასშტაბის სიზუსტით (1:10 000).
2. შეზღუდვათა ზონების, ფენებისა და კონტურების ცვლილება კონკრეტულ ტერიტორიაზე ჩატარებული მიზანმიმართული კვლევის საფუძველზე, რომელიც ითვალისწინებს შეზღუდვითი არეალის განმსაზღვრელი პირობების შეფასებას, განიხილება მოცემული ფენებისა და კონტურების კორექტირება-დაზუსტებად და არ წარმოადგენს ცვლილებას ზონირებით დოკუმენტში (გარდა ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვებისა).
3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსული ორგანოს მიერ მიმდინარე აუცილებლობებიდან გამომდინარე, წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, შესაძლებელია განისაზღვროს დამატებითი მუდმივი ან პერიოდული (ეტაპობრივი) შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები. მოცემული არ წარმოადგენს ცვლილებას ზონირებით დოკუმენტში.
4. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებისას გამოიყო და მის ძირითად ნახაზზე (თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ძირითადი ნახაზი მ.1:10 000) დატანილია შემდეგი შეზღუდვითი ზონები, ფენები და კონტურები:

ა) ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები:

ა.ა) ურბანული განაშენიანების კონტური;

ა.ბ) სასოფლო განაშენიანების კონტური;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზოგადი ზონები:



ბ.ა) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;

ბ.ბ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა;

ბ.გ) ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა;

გ) სანიტარიული დაცვის არეალები:

გ.ა) წყლის ობიექტების სანიტარიული არეალ(ებ)ი;

გ.ბ) სასაფლაოების სანიტარიული არეალ(ებ)ი;

გ.გ) ნაგავსაყრელის სანიტარიული არეალ(ებ)ი;

დ) საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვები:

დ.ა) საინჟინრო გეგმარებითი შეზღუდვები;

დ.ბ) მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზების გასხვისების არეალ(ებ)ი;

დ.გ) მაღალი წნევის მილსადენის განსხვისების არეალ(ებ)ი;

ე) გარემოს დაცვითი ზონა 3 (გდზ -3);

ვ) მდინარეთა შეტბორვის არეალი;

ზ) გეოდინამიკური საფრთხის არეალ(ებ)ი;

თ) თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონი;

ი) განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა.

#### **მუხლი 24. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები**

1. ქალაქგეგმარებით შეზღუდვები ასახავს და ითვალისწინებს ქალაქის ძირითადი სტრატეგიული გეგმარებითი დოკუმენტითა (მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით) და მისი კონცეფციით წარმოდგენილ მიდგომებს და ემსახურება მათ განხორციელებას.

2. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვების ძირითადი მიზანია გამიჯნოს განაშენიანებული და გაუნაშენიანებელი ტერიტორიები და უზრუნველყოს ქალაქის კომპაქტური და მდგრადი განვითარება, მისი ფორმის, ვიზუალური იერსახისა და თვითრეგულაციის შენარჩუნება.

3. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები დადგენილია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციის მიხედვით და ქალაქის არსებული განაშენიანების, მწვანე სივრცეების, მათ მიჯნაზე მოქმედი სხვა ტიპის შეზღუდვებისა და საპროგნოზო მაჩვენებლების გათვალისწინებით.

4. სასოფლო და სააგარაკე ტერიტორიებთან მიმართებაში, ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები ასევე ემსახურება სამოსახლო და სამეურნეო ტერიტორიების ერთმანეთისაგან გამიჯვნას, უკანასკნელის დაცვის მიზნით, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს მოცემული დასახლებების ცხოვრების ჩვეული რიტმისა და ფორმის შენარჩუნება და აუცილებელი რესურსების დაცვა.

5. ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვებით გამოყოფილი გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის ფარგლებში საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობისას, გათვალისწინებული უნდა იქნეს მსგავსი განვითარებისათვის დამახასიათებელი ურბანული ცოცვის მაინცირებელი სპეციფიკა.

#### **მუხლი 25. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზოგადი ზონები**

1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები დადგენილია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და ითვალისწინებს აღნიშნული კანონის მოთხოვნების შესაბამისი აქტივობებისა და შეზღუდვების გატარებას.

2. ზოგადი დამცავი ზონებია:



ა) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების ზონა;

გ) ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა;

დ) არქეოლოგიური დაცვის ზონა.

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

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

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

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

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

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

## **მუხლი 26. სანიტარიული დაცვის არეალები**

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

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

ა) „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

ბ) „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილება“;

გ) „გარემოს ხარისხობრივი მდგომარეობის ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს №297/ნ ბრძანებით დამტკიცებული „წყალმომარაგების წყაროებისა და სასმელ-სამეურნეო დანიშნულების წყალსადენების სანიტარიული დაცვის ზონები“ (დანართი 5)“;

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

ე) „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში სასაფლაოების მოწყობისა და მოვლა-პატრონობის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-103 დადგენილება;



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

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

1. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში გარემოს დამცავი ზონები განისაზღვრება „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების თანახმად.

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

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

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

### **მუხლი 28. მდინარეთა შეტბორვის არეალი**

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

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

### **მუხლი 29. გეოდინამიკური საფრთხის არეალები**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **მუხლი 31. საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვები**

1. ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე დატანილი საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვები მიზნად ისახავს, ერთი მხრივ, დაიცვას მოსახლეობის ჯანმრთელობა, ხოლო, მეორე მხრივ, უზრუნველყოს საინჟინრო ქსელებისა და ობიექტების ეფექტიანი, უწყვეტი და უსაფრთხო მუშაობა.

2. ძირითად ნახაზზე დატანილი საინჟინრო-ტექნიკური შეზღუდვები გენერალური გეგმის საპროექტო



მასშტაბთან მიმართებით, მცირე გაბარიტებისა და მათ განმაპირობებელ ობიექტთა საიდუმლო ან არასაჯარო ხასიათიდან გამომდინარე, ატარებს საორიენტაციო ხასიათს და ექვემდებარება დაზუსტებას შემდგომი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების ან/და კონკრეტული ობიექტების გეგმარებითი სამუშაოების ფარგლებში.

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

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

### **მუხლი 32. განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა**

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმაზე განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა განსაზღვრულია „განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 21 ივნისის №435 ბრძანებულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე, საქართველოს პრეზიდენტის 2013 წლის 2 სექტემბრის №686 ბრძანებულების საფუძველზე და ამ ბრძანებულებასთან თანდართული სქემატური რუკის მიხედვით.

2. მოცემული გულისხმობს ამ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ გარემოებებს.

3. განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მქონე ტერიტორიის გამოყენების ნორმები, ამ ტერიტორიის გაუმჯობესებისა და გაშენებისათვის აუცილებელი მოთხოვნები, ტერიტორიაზე გასაშენებელ მცენარეთა სახეობები, აგრეთვე ტერიტორიის საზღვრები და ფართობი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

## **თავი IV**

### **სტრუქტურული ზონირება**

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

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

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

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

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების რეგლამენტები დგინდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად და საჭიროების შემთხვევაში დამატებით ზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

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

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

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

#### **მუხლი 34. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების სახეობები**



თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები:

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

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

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

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

## თავი V

### უფლებრივი ქვეზონების დახასიათება

#### მუხლი 35. მეთოდოლოგიური დებულებები

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

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

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

#### მუხლი 36. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

განაშენიანების დომინირებული სახეობაა სასოფლო-სააგარაკო ფუნქციის ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

#### მუხლი 37. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)

განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

#### მუხლი 38. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები.

#### მუხლი 39. საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)

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

#### მუხლი 40. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები.



#### **მუხლი 41. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)**

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

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

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

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

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

#### **მუხლი 44. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)**

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

#### **მუხლი 45. სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)**

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

#### **მუხლი 46. სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2)**

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

#### **მუხლი 47. სპეციალური ზონა 3 (სპეცზ-3)**

სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სამხედრო გამოყენების ტერიტორიებს. ზონას არ გააჩნია ფიქსირებული პარამეტრული მაჩვენებლები.

#### **მუხლი 48. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)**

სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს.

#### **მუხლი 49. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)**

1. ტზ-2 მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსე საკომპრესორო სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს და სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები).
2. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობებისა და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობებისა, კანონმდებლობის შესაბამისად.

#### **მუხლი 50. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)**

1. ს-1 მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს.
2. განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მაკვნი საწარმოო პროცესები. შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად.

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

#### **მუხლი 51. სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)**





1. ს-2 მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების და ნაგავსაყრელის ტერიტორიებს.
2. განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები, ასევე ნაგავსაყრელის ტერიტორიები. დასაშვებია სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება.

#### **მუხლი 52. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)**

სარეკრეაციო ზონა -1 (რზ-1) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, საპარკო სკამის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

#### **მუხლი 53. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)**

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

#### **მუხლი 54. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)**

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

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

1. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ'), როგორც წესი, მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას.
2. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა, კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, რელიგიური შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

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

1. სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ') მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს (სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის განკუთვნილი მიწები).
2. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა, კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, რელიგიური შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

#### **მუხლი 57. სანიტარიული ზონა ' (საწზ')**

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

#### **მუხლი 58. სატყეო ზონა '**

1. სატყეო ზონა მოიცავს თბილისის ტერიტორიაზე არსებულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს.
2. მოცემულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

### **თავი VI**

#### **საბალანსო მაჩვენებლები**

#### **მუხლი 59. საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილების ძირითადი პირობები**

1. საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილება წარმოადგენს თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზზე ზონათა ცვლილების რაოდენობრივ ასახვას და იძლევა ინფორმაციას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითადი ტექნიკური მახასიათებლების ცვლილების შესახებ.
2. ზონირების მიმართ განხორციელებული ცვლილებები ითვალისწინებს, ეყრდნობა და ასახავს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებსა და თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციის მიდგომებს.



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

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

5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებით განპირობებული საბალანსო მაჩვენებელთა ცვლილების აღწერა-დასაბუთება წარმოდგენილია დადგენილების დანართი №3 სახით.

## თავი VII

**მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითადი რუკის თანხმლები რუკები და მათი გამოყენების წესი მუხლი 60. თანხმლები რუკების ფუნქცია**

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითადი თანხმლები რუკებია:

ა. ა) თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონების რუკა (დანართი №1.1);

ა. ბ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი №1.2);

ა. გ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი №1.3);

ა. დ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის ძირითადი ქსელების რუკა (დანართი №1.4);

ა. ე) თბილისის ინტერნეტქსელი (დანართი №1.5);

ა. ვ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკა (დანართი №1.6);

ა. ზ) თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკა (დანართი №1.7);

ა. თ) თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა (დანართი №1.8);

ა. ი) საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკა (დანართი №1.9);

ა. კ) თბილისის ტერიტორიულ - სტრუქტურული ზონირების რუკა (დანართი №1.10);

ა.ლ) თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არელების რუკა (დანართი №1.11).

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

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

**მუხლი 61. თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონების რუკა**

1. თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი №1.1-ის სახით და ასახავს კანონის შესაბამისად დამტკიცებულ და თბილისის ტერიტორიაზე მოქმედ ისტორიული და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებს.

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

3. თბილისის ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონებით მოცულ ტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებული ქმედებები რეგულირდება კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონით,





გეგმის ძირითად ნახაზზე დამუშავებით საფუძველს, ამდენად უკანასკნელის მამართ ცვლილებების განხორციელება დასაბუთების სახით უნდა ეყრდნობოდეს რუკის მონაცემებს და აუცილებლობის შემთხვევაში ითვალისწინებდეს ცვლილებებს ქსელის ადაპტირების მიზნით.

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

#### **მუხლი 66. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკა**

1. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული სადრენაჟო ინფრასტრუქტურის რუკა თან ერთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართ №1.6-ის სახით და ასახავს მოცემული ქსელის ფაქტობრივ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თარიღისათვის.

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

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

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

#### **მუხლი 67. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკა**

1. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული წყალარინების ინფრასტრუქტურის რუკა თან ერთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი №1.7-ის სახით და ასახავს მოცემული ქსელის ფაქტობრივ მდგომარეობას მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თარიღისათვის.

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

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

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

#### **მუხლი 68. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა**

1. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის ძირითად ნახაზს დანართი №1.8-ის სახით და წარმოადგენს თბილისის დაგეგმარების გამწვანებული ტერიტორიების რუკას. მასზე დატანილია მონაცემები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი შემდეგი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ:

ა) სარეკრეაციო ზონა';

ბ) სარეკრეაციო ზონა 1;

გ) სარეკრეაციო ზონა 2;

დ) სარეკრეაციო ზონა 3;

ე) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა';

ვ) სატყეო ზონა';

ზ) სხვა შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### **მუხლი 69. საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკა**

1. საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით თბილისის დარაიონების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი №1.9-ის სახით და იძლევა ინფორმაციას თბილისში მეწყრული და ღვარცოფული, ასევე სხვადასხვა რელიეფური და გეოლოგიური მონაცემების მქონე ტერიტორიების შესახებ.

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

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

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

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



## **მუხლი 70. თბილისის სივრცით-სტრუქტურული ზონირების რუკა**

1. თბილისის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად ნახაზს დანართი №1.10-ის სახით და ასახავს თბილისის ტერიტორიაზე სტრუქტურული ზონების განაწილებას.
2. თბილისის სივრცით-სტრუქტურული ზონირების რუკაზე გამოყოფილია მოცემული დადგენილების 33-ე მუხლით გათვალისწინებულ სტრუქტურულ ზონებს და წარმოადგენს საფუძველს თბილისის ტერიტორიაზე უფლებრივი ზონების დადგენისა და მათ მიმართ ადმინისტრაციული დამოკიდებულების განსაზღვრისათვის.

## **მუხლი 71. თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალების რუკა**

1. თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალების რუკაზე გამოყოფილ ტერიტორიებზე დამუშავდეს კვლევითი და გეგმარებითი პროექტები დანართი №4-ით („შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების პროგრამა“) აღწერილი პრობლემების აღმოფხვრის მიზნით.
2. დანართი №1.11-ის კარტოგრაფიული მასალით წარმოდგენილი საპროექტო არეალები და საზღვრები ატარებს საორიენტაციო ხასიათს და ისინი შესაძლებელია დაზუსტდეს დანართი №4-ის \* („შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების პროგრამა“) მოცემულობათა გათვალისწინებით.

## **მუხლი 72. სპეციალური პირობები**

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

- „A“ – ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის მიერ განსაზღვრული არეალის ფარგლებში დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმა“;
- „A1“ – ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმა“ ;
- „B“ – დროებით სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი“;
- „M“ – მუნიციპალიტეტის მიერ დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი“;
- „MB“ – მუნიციპალიტეტის მიერ დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი”.

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

- ა) არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის მიზნით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება;
- ბ) აუცილებელი საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) არაუმეტეს 0.7 მდე გადამეტება;
- გ) IV –V კატეგორიის ავარიულობის მქონე შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების მიზნით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემა);
- დ) I კლასს დაქვემდებარებული სამშენებლო სამუშაოების წარმოება (გარდა საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტის მშენებლობისა);
- ე) ლანდშაფტური მშენებლობა;
- ვ) საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ტექნიკური ხაზობრივი-საინჟინრო ან და ქალაქთმშენებლობით ზონებში გამოყენების დაშვებული სახეობების ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობების ან/და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ობიექტების ან/და დამხმარე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;
- ზ) დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე ფუნქციური ზონების ცვლილება და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში არსებული ფუნქციური ზონების ტექნიკური ხარვეზების (მცირედი ცდომილება ფაქტობრივ მდგომარეობასა და გენერალური გეგმით გათვალისწინებულ ზონებს შორის, მათ შორის, სატრანსპორტო ზონა) შესწორება;
- ი) შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა;



კ) დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება;

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

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

**ა) ვარკეთილის მასივი:**

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

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

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

ბ) გარდა თემატურ რუკაზე მონიშნული „A” არეალისა, სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების ან/და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის შესაბამისად;

**გ) ელიავას ბაზრობის მიმდებარე ტერიტორია:**

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

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

ბ) თემატურ რუკაზე მონიშნულ „A” ტერიტორიაზე განვითარება დასაშვებია მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმების შესაბამისად;

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

**დ) თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიები:**

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

ა) „A” არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია თბილისის ზღვის სანიტარული დაცვის / წყალდაცვითი ზონის გათვალისწინებით შესაბამისი ურბანული, გარემოსდაცვითი და სატრანსპორტო კვლევების საფუძველზე, ტერიტორიის მაქსიმალურად სარეკრეაციო ფუნქციით უზრუნველყოფის პირობით.

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

**ე) გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორია:**

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

**ვ) ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია:**

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



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

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

### **ზ) ორთაჭალის ბაღები:**

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

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

### **თ) აკადემქალაქი:**

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

### **ი) კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია:**

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

ა) „A“ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმებით;

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

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

### **კ) ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია:**

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

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

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

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

### **ლ) დიღმის ქალები:**

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

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





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

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

## თავი VIII

### დამატებითი დებულებები

#### მუხლი 73. შეუსაბამო და სარევიზიო ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია

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

2. შეუსაბამო ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები:

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

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

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

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

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

ა) დიდი დიდმის ტერიტორიაზე, რაგბის კომპლექსის მიმდებარედ, წოწორას ხევის მახლობლად (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს დაგეგმილი განვითარებების მიმართების შეფასება მოცემული დადგენილების 23-ე



მუხლით განსაზღვრულ შემზღუდავ ზონებს, ფენებსა და კონტურებთან და პროექტში შესაბამისი ცვლილებების ასახვა);

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

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

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

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

ვ) კოჯორი-შინდისის მიმდებარედ გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების სამშენებლო ათვისების მიზნით დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმები (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმებით გათვალისწინებული საინჟინრო და სოციალური უზრუნველყოფის მიმართების შეფასება დაგეგმილ და არსებულ განვითარებებთან და შესაბამისი საპროექტო ცვლილებების განხორციელება);

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

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

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

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

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

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

8. ამ მუხლის მეშვიდე პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება იმ ქალაქმშენებლობით და სამშენებლო დოკუმენტზე ან მის ნაწილზე, რომელთა საფუძველზეც ნაწარმოებია ან/ და დაწყებულია მშენებლობა.



ამგვარი წესით აშენებულ ობიექტებს, ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, მიენიჭოთ შეუსაბამო ობიექტის სტატუსი.

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

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

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

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

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

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

#### **მუხლი 74. გარდამავალი დებულებები**

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

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

