

# ქალაქ ზუგდიდის ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმა

IV ეტაპი

ტექსტური ნაწილი



ზუგდიდი



# ქალაქ ზუგდიდის ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმა



დამავეთი

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და  
ინფრასტრუქტურის სამინისტრო



შემსრულებელი

შპს „არტსტუდიო პროექტი“



დირექტორი  
საპროექტო ჯგუფი

ირინე სხალვინი  
გოგი სულხერიძე  
ვაჟა ჟუხიანიძე  
ლევან ჯილაძე  
ანი მამულაშვილი  
ანი მღინაძე  
მართა თოდუა  
სანდრო გოგოლაძე  
დავით რუსიბაშვილი  
ელენე გაბრიჩიძე

მ. სხალვინი  
გ. სულხერიძე  
ვ. ჟუხიანიძე  
ლ. ჯილაძე  
ა. მამულაშვილი  
ა. მღინაძე  
მ. თოდუა  
ს. გოგოლაძე  
დ. რუსიბაშვილი  
ე. გაბრიჩიძე

ადგილობრივი ავტონომიური  
სამმართველო და საბრუნველობო  
ინფრასტრუქტურა

შპს „დაბალი“ ანა  
თოდუა, მართა ჯანაშვილი



განათლების განვითარების, ჯანდაცვის  
და სპორტის სამინისტრო

შპს „გამა პროექტი“ ანა ბახტაძე, ლევან  
ჯანაშვილი, ნინო გაბრიჩიძე



სოციალური პროექტი

„დი ჰი ჰი პროექტი“ გიორგი შაბუაძე,  
ჯანა ბახტაძე



ტერიტორია

საქართველოს ეკოტურიზმის ასოციაცია ნატა  
ბახტაძე, ილია ოქროშელიძე



ეკონომიკური პროექტი

თენგიზ ჯოხაძე

ინვესტიციური საინჟინერო

კონსალტინგის კომპანია

ხელშეწყობის მენეჯერი

ლელი ანდრონიკაშვილი, თათია ღვინაძე

ტექნიკური

დირექტორი



## სარჩევი

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. შესავალი.....                                                                                                                   | 2  |
| 2. დაგეგმვის და დაგეგმარების საფუძველი.....                                                                                        | 2  |
| 3. ზოგადი ინფორმაცია ქ. ზუგდიდის შესახებ.....                                                                                      | 3  |
| 4. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის გეგმარებითი ერთეული და აეროფოტო გადაღება .....                                                      | 5  |
| 5. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის ტოპოგრაფიული რუკა .....                                                                          | 7  |
| 6. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის ფუნქციური ზონები .....                                                                           | 8  |
| 7. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის ფუნქციური ქვეზონები .....                                                                        | 9  |
| 8. არასამშენებლო ტერიტორიები.....                                                                                                  | 11 |
| 8.1 გამწვანებული ტერიტორია.....                                                                                                    | 11 |
| 8.2 ლანდშაფტური ტერიტორია.....                                                                                                     | 11 |
| 9. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი .....                                                                                         | 13 |
| 10.დამცავი ზონები .....                                                                                                            | 28 |
| 10.1 კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები .....                                                                                  | 29 |
| 10.2 მდინარის წყალდაცვითი ზოლი .....                                                                                               | 32 |
| 11.სოციალური/სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები.....                                                               | 33 |
| 11.1 სოციალური ინფრასტრუქტურა .....                                                                                                | 33 |
| 11.2 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა.....                                                                                              | 35 |
| 11.2.1. საავტომობილო გზები.....                                                                                                    | 35 |
| 11.2.2. საფეხმავლო ქუჩები .....                                                                                                    | 36 |
| 11.2.3. ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება.....                                                             | 37 |
| 11.2.4. ტურისტული მარშრუტი .....                                                                                                   | 38 |
| 11.2.5. ბულვარი .....                                                                                                              | 39 |
| 11.2.6. ავტოსადგომები .....                                                                                                        | 43 |
| 11.3 საინჟინრო ქსელები .....                                                                                                       | 46 |
| 11.3.1. წყალმომარაგება, წყალარინების ქსელი.....                                                                                    | 46 |
| 11.3.2. სანიაღვრე ქსელი .....                                                                                                      | 47 |
| 11.3.3. ელექტრობა.....                                                                                                             | 48 |
| 11.3.4. ბუნებრივი აირი .....                                                                                                       | 49 |
| 12.განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები საპროექტო საზღვარში .....                                                               | 50 |
| 12.1 ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება.....                                                                          | 51 |
| 12.2 საზოგადოებრივი სივრცე დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ .....                                                                  | 56 |
| 13.ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის მოწესრიგება, ტერიტორიის ოპტიმიზაცია და ახალი საინვესტიციო ტერიტორიების განვითარება..... | 59 |
| 14.ბოტანიკურ ბაღთან არსებული, ზუგდიდის ყოფილი პოლიტექნიკური სასწავლებლის ტერიტორია.....                                            | 61 |
| 15.განვითარების ვადები, ეტაპები და რიგითობა .....                                                                                  | 62 |

## 1. შესავალი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დასავლეთ საქართველოში, სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონში, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ცენტრში და მოიცავს ქალაქ ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილს, მდებარეობს ოდიშის დაბლობზე, მდინარე ჩხოუშის ნაპირას ზღვის დონიდან 110 მ სიმაღლეზე. საპროექტო ტერიტორიიდან დედაქალაქ თბილისამდე მანძილი დაახლოებით 330 კმ-ია, ქუთაისამდე - 116 კმ, ფოთამდე - 60 კმ.

## 2. დაგეგმვის და დაგეგმარების საფუძველი

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





გეომორფოლოგიურად ქ. ზუგდიდი განლაგებულია მდ. ენგურის მარცხენა მხარეს, სამეგრელოს ქედის სამხრეთით, რომელიც სუბგანედური მიმართულებისაა და გადაჭიმულია ენგურის ხეობიდან ცხენისწყლის ხეობამდე.

საკვლევი რაიონის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობენ ვულკანური და ვულკანოგენურ-დანალექი ქანები, შუა იურული ასაკიდან დაწყებული მეოთხეულით დამთავრებული, გარკვეული სტრატиграფიული ხარვეზებით.

ტერიტორიაზე ასევე გავრცელებულია შუა მიოცენური, ოლიგოცენური და მეოთხეული ასაკის ალუვიურ-დელუვიური ნალექები.

ძირითადი ქანები მათი გავრცელების უმეტეს ნაწილში გადაფარულია თანამედროვე ელუვიურ-დელუვიური და პროლუვიური ფხვიერი წარმონაქმნებით - თიხნარითა და ლოდნარ-ღორღნარი თიხის და ხვინჭკის შემავსებლებით.

ჰიდროგეოლოგიური დარაიონების სქემის მიხედვით, ტერიტორია შედის საქართველოს მთათაშუა დეპრესიის ჰიდროგეოლოგიური ოლქის, კოლხეთის არტეზიული აუზის, კერძოდ კი ოდიშის მცირე ზომის არტეზიული აუზის ფარგლებში.

ზუგდიდის ატმოსფერული ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა  $+13.8^{\circ}\text{C}$ -ია, ყველაზე ცივი თვის-იანვრის საშუალო წლიური ტემპერატურა დადებითია და  $+4.9^{\circ}\text{C}$ -ია, ხოლო ყველაზე თბილი თვის აგვისტოს საშუალო წლიური ტემპერატურა  $+22.7^{\circ}\text{C}$ -ია (ივლისის  $+22.6^{\circ}\text{C}$ ). ოქტომბერი აპრილზე თბილია.

ზუგდიდის მეტეოროლოგიური სადგურის მონაცემებით, აღნიშნული ტერიტორიისთვის ნალექების წლიური რაოდენობა 1723 მმ-ს შეადგენს, ხოლო ნალექების დღედამური მაქსიმუმი 238 მმ-ა.

ტერიტორიაზე ხმელეთის ზედაპირის არათანაბარი გათბობა, მთიანი რელიეფის არსებობა და შედარებით თბილი შავი ზღვის სიახლოვე განაპირობებს სხვადასხვა მიმართულებისა და სიძლიერის ქარების წარმოქმნას. წლის ცივ სეზონში აღმოსავლეთის ქარებია გაბატონებული, თბილ სეზონზე კი დასავლეთის (ზღვიური) ქარები ჭარბობს (იხ. ნახ.). ვაკე-დაბლობის დასავლეთ ნაწილში აღინიშნება დღედამური ქარების - ბრიზების მოქმედებაც. ზღვის ბრიზი კოლხეთის დაბლობზე საკმაოდ ღრმად ვრცელდება და მისი სიჩქარე 3-6 მ/წმ-ის ფარგლებში იცვლება.

ზღვის სანაპირო ზოლში, სადაც მთები ახლოს შემოდიან სანაპიროსთან, ხდება მთა-ხეობათა ქარებისა და ბრიზების აღრევა, რომლის ფონზეც ეს ქარები ერთმანეთს აძლიერებენ ან ასუსტებენ.

ტერიტორიისთვის აგრეთვე დამახასიათებელია ადგილობრივი თბილი და მშრალი ქარი - ფიონი. იგი ჩვეულებრივ აღმოსავლეთიდან ქრის და ყველაზე ხშირია ზამთარში და გაზაფხულზე. ფიონის შედეგად, შესაძლოა ჰაერის ტემპერატურის სწრაფი ზრდა. ყველაზე დიდი სიჩქარით აღმოსავლეთის ფიონი გამოირჩევა. მისმა სიჩქარემ შესაძლოა 40 მ/წმ გადააჭარბოს.

ქარის საშუალო სიჩქარე წლის ცივ პერიოდში უფრო მეტია, ვიდრე თბილ პერიოდში. ქარის საშუალო წლიური მაჩვენებელი რეგიონის ტერიტორიის დიდ ნაწილზე 3 მ/წმ-ს აღწევს. ძლიერ (15 მ/წმ და მეტი სიჩქარის) ქარიანი დღეების საშუალო წლიური რაოდენობა 66-ია. რეგიონში ქარის საშუალო სიჩქარე 1.3 მ/წმ-ს შეადგე

საპროექტო არეალში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების რაოდენობა შეადგენს 1 210 საკადასტროს, ფართობი - 107,1 ჰა-ს. მათ შორის დიდი ნაწილი მუნიციპალური საკუთრებაშია. კვლევის ეტაპზე დათვლილია კერძო (29.9%), სახელმწიფო (12.4%), მუნიციპალური (51%), საპატრიარქოს, შერეული და გაურკვეველი (6.7%) ტიპის საკუთრების ფართობი.

ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანება ძირითადად შედგება 3-5 სართულიან შენობებით. ცენტრი ხასიათდება განიერი ქუჩებითა და ტროტუარებით. დომინანტს წარმოადგენს ბულვარი, რომელიც საკმაოდ განიერია. მისი გაბარიტული ზომა არის 91 მეტრი. აქიდან ბულვარი არის დაახლოებით 31 მ, გზის სავალი ნაწილი პარკინგთან ერთად 18-18 მ, ხოლო ტროტუარები გამწვანებით 12 -12მეტრი. შენობების მთავარი ფასადი გამოდის ბულვარის მხარეს, ხოლო უკანა ფასადი ეზოს მხარეს. ცენტრალურ ნაწილში, კვარტლებში არის შიდა ეზოები, რომლის დიდი ნაწილიც არის კერძო და განთავსებულია ინდივიდუალური ავტოფარეხები, რაც ამ ეზოს ჯანსაღად ფუნქციონირებას უშლის ხელს.

ცენტრალურ ნაწილში გვხვდება 3-5 სართულიანი შენობები შერეული ფუნქციებით. განაშენიანების სიმჭიდროვის გამოსავლენად გამოკვლეულია ცენტრალურ უბანის ფრაგმენტი სადაც განაშენიანების სიმჭიდროვე კ1-0,4-მდე მერყეობს.

#### 4. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის გეგმარებითი ერთეული და აეროფოტო გადაღება

პირველივე ეტაპზე მოხდა დამკვეთის მიერ მოწოდებული ცენტრალური ნაწილის საორიენტაციო საზღვარის შეფასება. თავდაპირველად საზღვარი სამხრეთის მხრიდან მოიცავდა ცენტრალური ბულვარის მიმდებარედ არსებულ პარალელურად განვითარებულ უბნებს და გზებს, აღმოსავლეთით თბილისის ქუჩის გავლით უკავშირდებოდა ცოტნე დადიანის ქუჩას და შემდგომში სოხუმის ქუჩას, ჩრდილოეთით გარს უვლიდა ბოტანიკურ ბაღს და დადიანების სასახლეს, ხოლო დასავლეთით საცხოვრებელი უბნის მცირედ ნაწილს და აგრარულ ბაზარს. ფართობით დაახლოებით შეადგენდა 90 ჰა-ს.

კვლევის ეტაპზე განვსაზღვრეთ და დავაკორექტირეთ განაშენიანების გეგმის არეალის საზღვარი, რომელიც დასავლეთ ნაწილში, ბულვარის დასაწყისში მოიცავს მერიის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მოედანს და მის ირგვლივ განვითარებულ განაშენიანებას (დასავლეთის მხარე არ შეგვიცვლია), აღმოსავლეთით შემოთავაზებული საზღვარი კონსტანტინე გამსახურდიას ქუჩის ნაცვლად გადის თავისუფლების ქუჩაზე და ისე უკავშირდება თბილისის ქუჩას, აღმოსავლეთით და ჩრდილოეთით მიზანშეწონილია ტერიტორიის სწორად განვითარებისთვის გგ-ს არეალში შესულიყო არა მარტო ბოტანიკური ბაღის და დადიანების სასახლის ირგვლივ არსებული ქუჩები, არამედ ქუჩებსა და მოედნებზე არსებული განაშენიანების პირველი ზოლი. დასავლეთის მხარეს გგ-ს საზღვარმა მოიცვა მდინარის პირას განვითარებული დაბალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი უბანი და დღეის მდგომარეობით ქაოსურად განვითარებული ტერიტორია, რომელიც დადიანების სასახლეს და მდინარეს შორის არის მოქცეული და აგრარული ბაზრის ჩათვლით მოიცავს მდინარის სანაპიროს.

გენერალური გეგმის დამუშავების პროცესში საჭიროებიდან გამომდინარე მცირედით შეიცვალა გეგმარებითი არეალის კონტური. კონცეფციის ეტაპზე განაშენიანების გეგმის საზღვარი, სამხრეთ დასავლეთით გადიოდა აგრაგული ბაზრის უკან მდებარე სპირიდონ კედიას ქუჩაზე. ვინაიდან ქუჩის



მეორე მხარესაც ტერიტორია არის ქაოტურად განაშენიანებული გენერალური გეგმის ეტაპზე ცენტრალური ნაწილის გგ- არეალი შეიცვალა და 117,6 ჰა-ის ნაცვლად გახდა 119,8 ჰა. ასევე მოხდა გეგმარებითი არეალის დაზუსტება საკუთრების და გენერალური გეგმით მინიჭებული ზონების მიხედვით.

ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების რეგულირების გეგმისთვის, გადაღებულია აეროფოტო LIDAR-ის (light Detection and Ranging) სისტემით, 3-D რელიეფის მოცულობით. მოცემულ ილუსტრაციაში გაერთიანებულია ორივე დონის შეგროვებული მასალის მონაცემები.

**ილუსტრაცია 4.1**



**პირობითი აღნიშვნები**



ქ. ზუგდიდის ცენტრის საზღვარი



ქ. ზუგდიდის ცენტრის დაჯორექტირებული საზღვარი



რკინიგზა



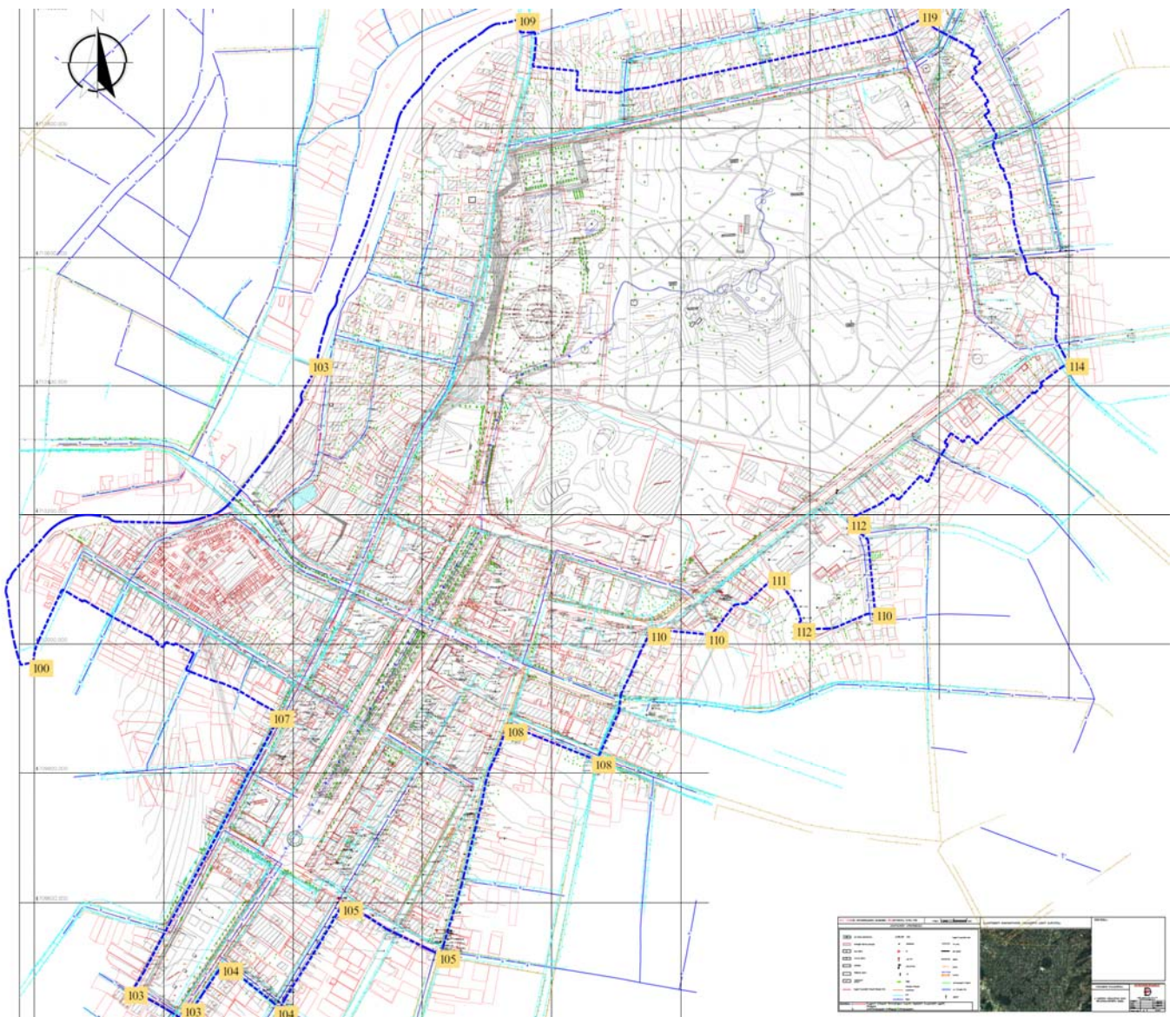
ჰიდროგრაფია



## 5. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის ტოპოგრაფიული რუკა

წარმოდგენილი ტოპო გეგმა მოწოდებულია ქ. ზუგდიდის მერიის მიერ. ტოპო გეგმაზე წარმოდგენილია, საკოორდინატო ბადე, იზოჰიფსები 2 მ-იანი ინტერვალით, ნიშნულები, შენობა ნაგებობები, ქუჩათა/გზათა ქსელი, მცენარეულობა და ჰიდროგრაფია. ტოპოგეგმაზე ფერებით გამოყოფილია ადმინისტრაციული და საგანმანათლებლო შენობები, მუზეუმები, კულტურის ცენტრები, ბაზარი, ბოტანიკური ბაღი. განაშენიანების გეგმის საზღვარში აბსოლუტური ნიშნულები 100 მ დან 119 მ. მდე მერყეობს.

ილუსტრაცია N 5.1



100 აბსოლუტური ნიშნულები

## 6. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის ფუნქციური ზონები

ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილში სამშენებლო ტერიტორიებზე დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ზონები:

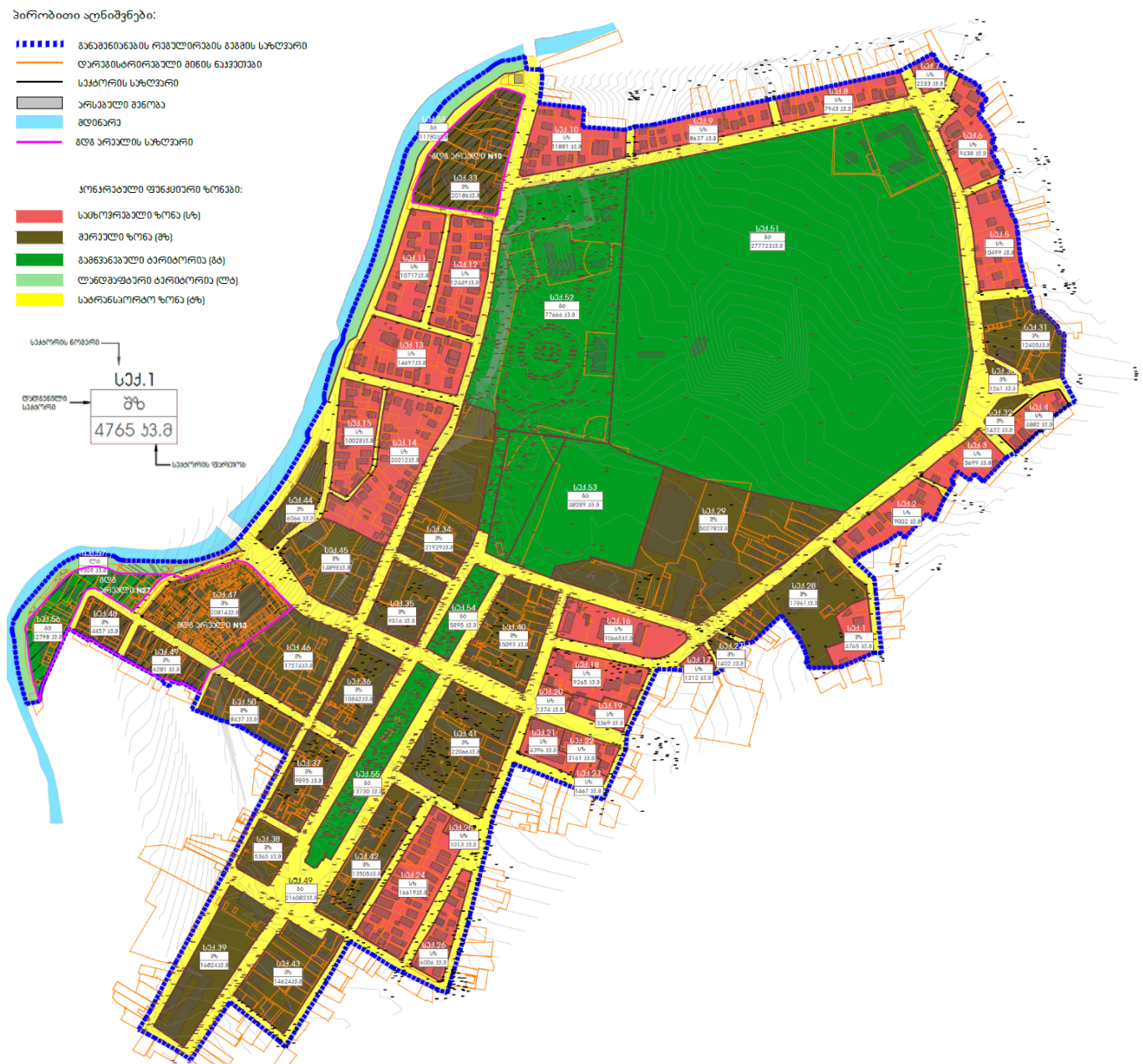
ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ); ტერიტორიის ფართობი - 20,23ა;

ბ) შერეული ზონა (შზ); ტერიტორიის ფართობი -32,3 ჰა;

ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით დადგენილია ტერიტორიები სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის. ტერიტორიის ფართობი - 2,1 ჰა

ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით არასამშენებლოდ განსაზღვრული ტერიტორიის ფართობი - 43,6 ჰა

### ილუსტრაცია N 6.1







**ცხრილი N 7.1**

| სპექტრის № | ფართობი კვ.მ | ფანქშიანი ზონა | დაღვნილი ჯ-1 ჯოჯოხეთები | ჯ-1 ჯოჯოხეთების საანგარიშო ფართობი | დაღვნილი ჯ-2 ჯოჯოხეთები | ჯ-2 ჯოჯოხეთების საანგარიშო ფართობი | ჯ-3 მანქანების ჯოჯოხეთები | ჯ-3 ჯოჯოხეთების საანგარიშო ფართობი | მაქსიმალური სიმაღლე (მ) კალდო/პანო |
|------------|--------------|----------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1          | 4765         | სზ-2           | 0.4                     | 1906                               | 0.8                     | 3812                               | 0.4                       | 1906                               | 8/10                               |
| 2          | 3369         | სზ-2           | 0.4                     | 1348                               | 0.8                     | 2695                               | 0.4                       | 1348                               | 8/10                               |
| 3          | 3116         | სზ-2           | 0.4                     | 1246                               | 0.8                     | 2493                               | 0.4                       | 1246                               | 8/10                               |
| 4          | 12449        | სზ-2-1         | 0.5                     | 6225                               | 1.2                     | 14939                              | 0.3                       | 3735                               | 8/10                               |
| 5          | 10717        | სზ-2-1         | 0.5                     | 5359                               | 1.2                     | 12860                              | 0.3                       | 3215                               | 8/10                               |
| 6          | 14697        | სზ-2-1         | 0.5                     | 7349                               | 1.2                     | 17636                              | 0.3                       | 4409                               | 8/10                               |
| 7          | 10028        | სზ-2-1         | 0.5                     | 5014                               | 1.2                     | 12034                              | 0.3                       | 3008                               | 8/10                               |
| 8          | 20212        | სზ-2-1         | 0.5                     | 10106                              | 1.2                     | 24254                              | 0.3                       | 6064                               | 8/10                               |
| 9          | 11881        | სზ-2-1         | 0.5                     | 5941                               | 1.2                     | 14257                              | 0.3                       | 3564                               | 8/10                               |
| 10         | 8637         | სზ-2-1         | 0.5                     | 4319                               | 1.2                     | 10364                              | 0.3                       | 2591                               | 8/10                               |
| 11         | 7943         | სზ-2-1         | 0.5                     | 3972                               | 1.2                     | 9532                               | 0.3                       | 2383                               | 8/10                               |
| 12         | 2233         | სზ-2-1         | 0.5                     | 1117                               | 1.2                     | 2680                               | 0.3                       | 670                                | 8/10                               |
| 13         | 9438         | სზ-2-1         | 0.5                     | 4719                               | 1.2                     | 11326                              | 0.3                       | 2831                               | 8/10                               |
| 14         | 10499        | სზ-2-1         | 0.5                     | 5250                               | 1.2                     | 12599                              | 0.3                       | 3150                               | 8/10                               |
| 15         | 4882         | სზ-2-1         | 0.5                     | 2441                               | 1.2                     | 5858                               | 0.3                       | 1465                               | 8/10                               |
| 16         | 5699         | სზ-2-1         | 0.5                     | 2850                               | 1.2                     | 6839                               | 0.3                       | 1710                               | 8/10                               |
| 17         | 9002         | სზ-2-1         | 0.5                     | 4501                               | 1.2                     | 10802                              | 0.3                       | 2701                               | 8/10                               |
| 18         | 16616        | სზ-2-1         | 0.5                     | 8308                               | 1.2                     | 19939                              | 0.3                       | 4985                               | 8/10                               |
| 19         | 6006         | სზ-2-1         | 0.5                     | 3003                               | 1.2                     | 7207                               | 0.3                       | 1802                               | 8/10                               |
| 20         | 1374         | სზ-3           | 0.5                     | 687                                | 1.5                     | 2061                               | 0.3                       | 412.2                              | 15/17                              |
| 21         | 4396         | სზ-3           | 0.5                     | 2198                               | 1.5                     | 6594                               | 0.3                       | 1318.8                             | 15/17                              |
| 22         | 1013         | სზ-4           | 0.5                     | 507                                | 1.8                     | 1823                               | 0.3                       | 304                                | 17/19                              |
| 23         | 10665        | სზ-4           | 0.5                     | 5333                               | 1.8                     | 19197                              | 0.3                       | 3200                               | 17/19                              |
| 24         | 9265         | სზ-4           | 0.5                     | 4633                               | 1.8                     | 16677                              | 0.3                       | 2780                               | 17/19                              |
| 25         | 1467         | სზ-4           | 0.5                     | 734                                | 1.8                     | 2641                               | 0.3                       | 440                                | 17/19                              |
| 26         | 1212         | სზ-4           | 0.5                     | 606                                | 1.8                     | 2182                               | 0.3                       | 364                                | 17/19                              |
| 27         | 15093        | შზ-2           | 0.5                     | 7547                               | 2.5                     | 37733                              | 0.2                       | 3019                               | 17/19                              |
| 28         | 22066        | შზ-2           | 0.5                     | 11033                              | 2.5                     | 55165                              | 0.2                       | 4413                               | 17/19                              |
| 29         | 13505        | შზ-2           | 0.5                     | 6753                               | 2.5                     | 33763                              | 0.2                       | 2701                               | 17/19                              |
| 30         | 14624        | შზ-2           | 0.5                     | 7312                               | 2.5                     | 36560                              | 0.2                       | 2925                               | 17/19                              |
| 31         | 9895         | შზ-2           | 0.5                     | 4948                               | 2.5                     | 24738                              | 0.2                       | 1979                               | 17/19                              |
| 32         | 5366         | შზ-2           | 0.5                     | 2683                               | 2.5                     | 13415                              | 0.2                       | 1073                               | 17/19                              |
| 33         | 16824        | შზ-2           | 0.5                     | 8412                               | 2.5                     | 42060                              | 0.2                       | 3365                               | 17/19                              |
| 34         | 21929        | შზ-2           | 0.5                     | 10965                              | 2.5                     | 54823                              | 0.2                       | 4386                               | 17/19                              |
| 35         | 9516         | შზ-2           | 0.5                     | 4758                               | 2.5                     | 23790                              | 0.2                       | 1903                               | 17/19                              |
| 36         | 10842        | შზ-2           | 0.5                     | 5421                               | 2.5                     | 27105                              | 0.2                       | 2168                               | 17/19                              |
| 37         | 14898        | შზ-3           | 0.5                     | 7449                               | 2.5                     | 37245                              | 0.2                       | 2979.6                             | 17/19                              |
| 38         | 17274        | შზ-3           | 0.5                     | 8637                               | 2.5                     | 43185                              | 0.2                       | 3454.8                             | 17/19                              |
| 39         | 8437         | შზ-3           | 0.5                     | 4218.5                             | 2.5                     | 21092.5                            | 0.2                       | 1687.4                             | 17/19                              |
| 40         | 17861        | შზ-3           | 0.5                     | 8931                               | 2.5                     | 44653                              | 0.2                       | 3572                               | 17/19                              |
| 41         | 1402         | შზ-3           | 0.5                     | 701                                | 2.5                     | 3505                               | 0.2                       | 280                                | 17/19                              |
| 42         | 50278        | შზ-3           | 0.5                     | 25139                              | 2.5                     | 125695                             | 0.2                       | 10056                              | 17/19                              |
| 43         | 1261         | შზ-3           | 0.5                     | 631                                | 2.5                     | 3153                               | 0.2                       | 252                                | 17/19                              |
| 44         | 12405        | შზ-3           | 0.5                     | 6203                               | 2.5                     | 31013                              | 0.2                       | 2481                               | 17/19                              |
| 45         | 1432         | შზ-3           | 0.5                     | 716                                | 2.5                     | 3580                               | 0.2                       | 286                                | 17/19                              |
| 46         | 20186        | შზ-3           | 0.5                     | 10093                              | 2.5                     | 50465                              | 0.2                       | 4037                               | 17/19                              |
| 47         | 6066         | შზ-5           | 0.5                     | 3033                               |                         | 0                                  | 0.2                       | 1213.2                             | 12/15                              |
| 48         | 20814        | შზ-5           | 0.5                     | 10407                              |                         | 0                                  | 0.2                       | 4162.8                             | 12/15                              |
| 49         | 6281         | შზ-5           | 0.5                     | 3140.5                             |                         | 0                                  | 0.2                       | 1256.2                             | 12/15                              |
| 50         | 4457         | შზ-5           | 0.5                     | 2228.5                             |                         | 0                                  | 0.2                       | 891.4                              | 12/15                              |
| 51         | 48290        | ბტ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| 52         | 77666        | ბტ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| 53         | 277732       | ბტ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| 54         | 5895         | ბტ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| 55         | 13730        | ბტ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| 56         | 12798        | ბტ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| 57         | 9308         | ლტ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| 58         | 11779        | ლტ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| 59         | 216082       | ტზ             |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |
| ჯამი       | 1197573      |                |                         |                                    |                         |                                    |                           |                                    |                                    |

აონარებალი ფანქშიანი ზონები:

- დაბალი ინტენსივობის სასოკოვრებალი ზონა (სზ-2)
- სასოკოვრებალი ზონა (სზ-2-1)
- საშუალო ინტენსივობის სასოკოვრებალი ზონა (სზ-3)
- მაღალი ინტენსივობის სასოკოვრებალი ზონა (სზ-4)
- მანტრის ზონა (შზ-2)
- სამიანი ზონა (შზ-3)
- აონარებალი ზონა (შზ-5)
- მანქანების ბარბორა (ბტ)
- ლაუნდარებალი ბარბორა (ლტ)
- საბრანსოვრბო ზონა (ტზ)



## 8. არასამშენებლო ტერიტორიები

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

### 8.1 გამწვანებული ტერიტორია

საქალაქო პარკის გამწვანების ფართობი მოიცავს 44,8 ჰა-ს და ვრცელდება ბულვარზე, დადიანების ბაღზე და ბაზრის მიმდებარედ მდინარისპირა ტერიტორიაზე, სადაც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების დეტალური გეგმა. ტერიტორიების ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცული უნდა იყოს წყალგამტარუნარიანობა. აკრძალულია ყველანაირი მშენებლობა გარდა სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა, ასევე დასაშვებია მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო, საკემპინგე, საბანაო ადგილები, ატრაქციონები და სპეციალური შეთანხმებით საკულტო ნაგებობები, კვების ობიექტები, საგამოფენო პავილიონები, ბელვედერი და დროებითი ნაგებობები.

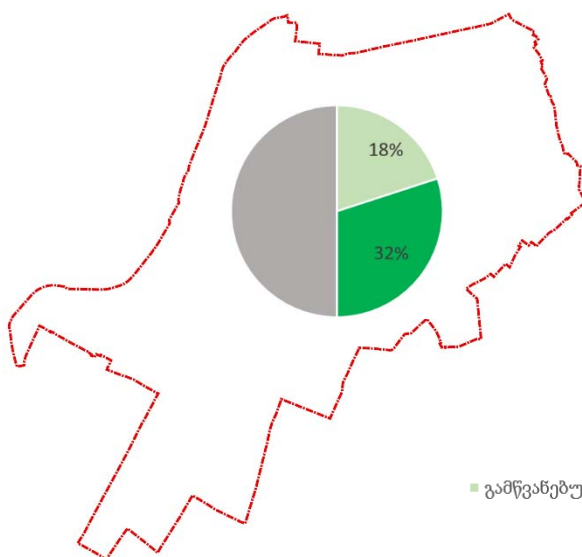
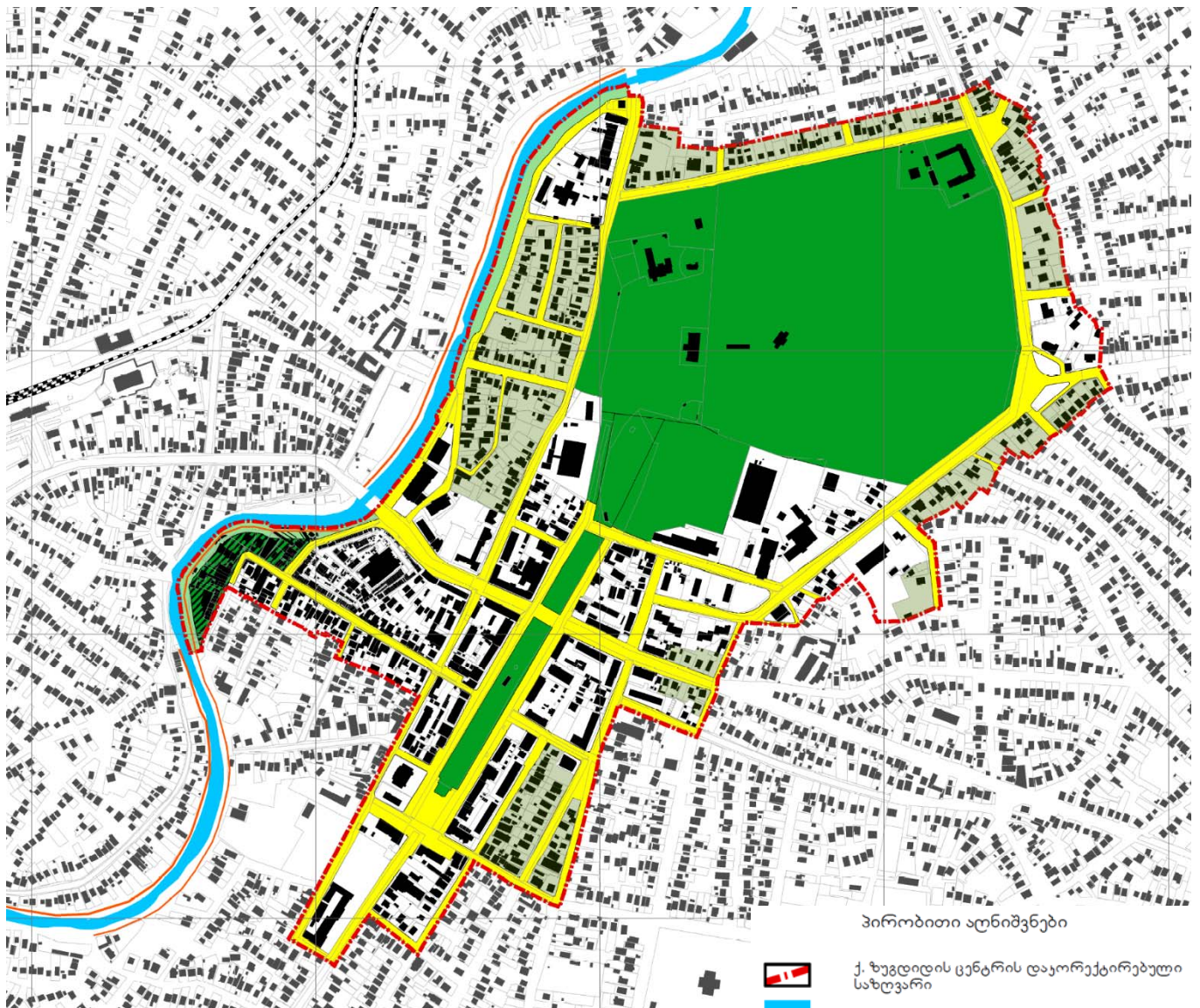
### 8.2 ლანდშაფტური ტერიტორია

განაშენიანების გეგმით ლანდშაფტური ტერიტორია ვრცელდება მის საზღვარში არსებულ მდინარის სანაპიროებზე და შეადგენს 2,1 ჰა-ს.

ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

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

## ილუსტრაცია N 8.2



■ გამწვანებული ეზოები

■ არასამშენებლო ტერიტორიები



## 9. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

### თავი I

#### ზოგადი დებულებები

##### მუხლი 1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

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

##### მუხლი 2. მიზნები და დაგეგმარების პრინციპები

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

##### მუხლი 3. ტერმინები და მათი განმარტებები

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების

გამოყენებული ტერმინების და მათი განმარტებები გამოიყენება განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისთვის, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში დამატებით მოცემული ტერმინებისა და მათი განმარტებებისა.

2. განაშენიანების მართვის რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

**ა) ეზო, ღია** - დაუკავებელი სივრცე მიწის ნაკვეთზე, გარდა შიგა ეზოსა, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობები;

**ბ) ეზო, წინა** - ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ საზღვარსა და მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობას შორის მინიმალური დასაცილებელი მანძილით;

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

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

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

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

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

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

**ი) შეწევის მანძილი** - მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის.



## თავი II

### სამშენებლო ტერიტორია

#### მუხლი 4. ფუნქციური ზონები და სამშენებლო ტერიტორიები

1. ფუნქციური ზონა მდებარეობს სამშენებლო ტერიტორიაზე, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად, ნებადართულია მშენებლობა.
2. სამშენებლო ტერიტორიაზე ამ რეგლამენტით დადგენილი მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანისა და სიღრმის ზომების შემცირება დასაშვებია 10%-მდე.
3. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით, სამშენებლო ტერიტორიებზე დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ზონები:
  - ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);
  - ბ) შერეული ზონა (შზ).
4. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით დადგენილია შემდეგი ქვეზონები:
  - ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);
    - ა.ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
    - ა.ბ) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1);
    - ა.გ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
    - ა.დ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).
  - ბ) შერეული ზონა (შზ):
    - ბ.ა) ცენტრის ზონა (შზ-2);
    - ბ.ბ) საქმიანი ზონა (შზ-3);
    - ბ.გ) კომერციული ზონა (შზ-5).

#### მუხლი 5. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) და საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.
2. ნებადართული სახეობებია:
  - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
  - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
  - გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

- დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა დასათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) სასტუმრო;
- ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
- გ) ოფისი;
- დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 1-ში:

### ცხრილი 1

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

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )                                                                                 | 400       |
| მაქსიმალური სიმაღლე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)                                                                      | 20        |
| <b>მიწის ნაკვეთის ზომები</b>                                                                                             |           |
| მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)                                                                                     | 10მ       |
| მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)                                                                                     | 20 მ      |
| <b>შეწვევის მანძილებისადმი მოთხოვნები</b>                                                                                |           |
| საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მინიმალური წინა ეზო (მ)                                                                      | 7მ        |
| საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მინიმალური წინა ეზო (მ)                                                                    | 0         |
| მინიმალური გვერდითა ეზო (მ)                                                                                              | 1,5მ*     |
| მინიმალური უკანა ეზო (მ)                                                                                                 | 5მ        |
|                                                                                                                          |           |
| მაქსიმალური სართულიანობა                                                                                                 | 2 სართული |
| <b>შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან</b> |           |
| კედლის თავამდე                                                                                                           | 8 მ       |



|                                                                                                                      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| კეხის თავამდე                                                                                                        | 10 მ |
| <b>განაშენიანების კოეფიციენტები</b>                                                                                  |      |
| საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)                              | 0,4  |
| საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)                            | 0,5  |
| საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)   | 0,8  |
| საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) | 1,2  |
| საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)                                  | 0,4  |
| საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)                                | 0,3  |

\* შენიშვნა - სამეზობლო მიჯნის ზონის 1,5 მეტრიანი მინიმალური მანძილი უნდა დარეგულირდეს კანონმდებლის შესაბამისად, რადგან ასეთი შეწყვეტის მანძილი, ზოგადად დამახასიათებელია ზუგდიდის ინდივიდუალური (ორსართულიანი) საცხოვრებელი განაშენიანებისათვის .

#### მუხლი 6. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

- საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.
- ნებადართული სახეობებია:
  - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
  - საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
  - სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
  - საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
  - კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
  - სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
  - მცირეზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
  - რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
  - საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
  - სასტუმრო;
  - ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
  - ადმინისტრაციული ობიექტი;

- ნ) ოფისი;
- ო) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ბ) სავაჭრო ცენტრი;
- გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 2-ში:

## ცხრილი 2

### საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

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

### მუხლი 7. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

1. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.
2. ნებადართული სახეობებია:
  - ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
  - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
  - გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
  - დ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
  - ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
  - ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
  - ზ) სასტუმრო;
  - თ) პროფესიული სასწავლებელი;
  - ი) ოფისი;
  - კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
  - ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
  - მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
  - ნ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
  - ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
  - ბ) სავაჭრო ცენტრი;
  - გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 3-ში:

#### ცხრილი 3

#### მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )                                                            | 1000      |
| მაქსიმალური სიმაღლე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)                                                 | 150       |
| <b>მიწის ნაკვეთის ზომები</b>                                                                        |           |
| მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)                                                                | 30 მ      |
| მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)                                                                | 30 მ      |
| <b>მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები პირითადი დებულებების შესაბამისად</b> |           |
| მაქსიმალური სართულიანობა                                                                            | 5 სართული |



| შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| კედლის თავამდე                                                                                                    | 17 მ |
| კეხის თავამდე                                                                                                     | 19 მ |
| განაშენიანების კოეფიციენტები                                                                                      |      |
| მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)                                                       | 0,5  |
| მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)                            | 1,8  |
| მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)                                                           | 0,3  |

### მუხლი 8. ცენტრის ზონა (შზ-2)

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

**ცხრილი 4**  
**ცენტრის ზონა (შზ-2)**

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )                                                                                 | 600       |
| <b>მიწის ნაკვეთის ზომები</b>                                                                                             |           |
| მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)                                                                                     | 20 მ      |
| მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)                                                                                     | 25 მ      |
| <b>მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები ძირითადი დებულებების შესაბამისად</b>                      |           |
| მაქსიმალური სართულიანობა                                                                                                 | 5 სართული |
| <b>შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან</b> |           |
| კედლის თავამდე                                                                                                           | 17 მ      |
| კეხის თავამდე                                                                                                            | 19 მ      |
| <b>განაშენიანების კოეფიციენტები</b>                                                                                      |           |
| მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)                                                              | 0,5       |
| მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)                                   | 2,5       |
| მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)                                                                  | 0,2       |

**მუხლი 9. საქმიანი ზონა (შზ-3)**

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

ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბ) სავაჭრო ცენტრი.

4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 5-ში:

**ცხრილი 5**  
**საქმიანი ზონა (შზ-3)**

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )                                                                                 | 1000      |
| <b>მიწის ნაკვეთის ზომები</b>                                                                                             |           |
| მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)                                                                                     | 30 მ      |
| მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)                                                                                     | 30 მ      |
| <b>მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები ძირითადი დებულებების შესაბამისად</b>                      |           |
| მაქსიმალური სართულიანობა                                                                                                 | 5 სართული |
| <b>შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან</b> |           |
| კედლის თავამდე                                                                                                           | 17 მ      |
| კეხის თავამდე                                                                                                            | 19 მ      |
| <b>განაშენიანების კოეფიციენტები</b>                                                                                      |           |
| მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)                                                              | 0,5       |
| მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)                                   | 2,5       |
| მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)                                                                  | 0,2       |

#### **მუხლი 10. კომერციული ზონა (შზ-5)**

1. კომერციული ზონა წარმოადგენს ინდუსტრიული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და საოფისე ობიექტი;



- დ) მომსახურების ობიექტი;
  - ე) სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის, მოლი და აგრარული ბაზარი);
  - ვ) ოფისი;
  - ზ) სასტუმრო;
  - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
  - ი) გასართობი დაწესებულებები, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
  - კ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
  - ლ) პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
  - მ) ტექნოლოგიური პარკი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;
  - ბ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 6-ში:

**ცხრილი 6**  
**კომერციული ზონა (შზ-5)**

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

### **მუხლი 11. ავტოსადგომები**

მიწის ნაკვეთზე ავტოსადგომის მოწყობასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება ძირითადი დებულებების მე-18 მუხლის შესაბამისად. გამონაკლისი ან/და დამატებითი პირობები დგინდება ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სამართლებრივი აქტით.

### **მუხლი 12. სხვა ობიექტები და სივრცეები**

მიწის ნაკვეთზე სხვა ობიექტების და სივრცეების განთავსების საკითხები წესრიგდება ძირითადი დებულებების მე-19 მუხლის შესაბამისად.

### თავი III

#### განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები და დამცავი ზონები

##### მუხლი 13. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. არასამშენებლო ტერიტორიებს მიეკუთვნება გამწვანებული, ბუნებრივ-ლანდშაფტური და სხვა ტერიტორიები, რომლებზეც ან საერთოდ აკრძალულია მშენებლობა, ან განსაკუთრებული საგამონაკლისო პირობებით დადგენილი წესით მოხდება განვითარება.
2. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით დადგენილია შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:
  - ა) გამწვანებული ტერიტორიები;
  - ბ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები.

##### მუხლი 14. გამწვანებული ტერიტორია

1. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმაში წარმოდგენილია ნაშენ გარემოში არსებული და საპროექტო გამწვანებული ტერიტორიები, რომლებიც განკუთვნილია საქალაქო პარკისთვის.
2. გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

##### მუხლი 15. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის

გამწვანებული საქალაქო პარკის ტერიტორია ვრცელდება ბულვარზე, დადიანების ბაღზე და მდინარისპირა პარკზე, სადაც სავალდებულოა განაშენიანების დეტალური გეგმის მომზადება. გამწვანებული ტერიტორიების ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარუნარიანობა. აკრძალულია ყველანაირი მშენებლობა, გარდა სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა, ასევე დასაშვებია მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო, საკემპინგე, საბანაო ადგილები, ატრაქციონები და სპეციალური შეთანხმებით საკულტო ნაგებობები, კვების ობიექტები, საგამოფენო პავილიონები, ბელვედერი და დროებითი ნაგებობები.

##### მუხლი 16. ლანდშაფტური ტერიტორია

1. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:
  - ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
  - ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით;
  - გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.



2. ქ. ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილის განაშენიანების გეგმის შესაბამისად ლანდშაფტურ ტერიტორიად დადგენილია მდინარე ჩხოუშიას წყლის დაცვის ზოლის შიგნით მდებარე ტერიტორია, რომლის საფუძველიც არის საქართველოს მთავრობის დადგენილება N 440 (31.12.2013) „ტექნიკური რეგლამენტი წყალდაცვითი ზოლის შესახებ“, სადაც 50 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარეებისთვის წყალდაცვითი ზოლი განისაზღვრება 20 მეტრით.

### **მუხლი 17. დამცავი ზონები**

1. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით დადგენილია შემდეგი დამცავი ზონები:
  - ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები; საფუძველი - „საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“, თავი VII, „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები და მათი რეჟიმები“.
  - ბ) წყლის დაცვის ზოლი; საფუძველი - საქართველოს მთავრობის დადგენილება N 440 (31.12.2013) „ტექნიკური რეგლამენტი წყალდაცვითი ზოლის შესახებ“, მუხლი 2;
2. დამცავ ზონებში მშენებლობის დასაშვებობის საკითხის გადაწყვეტისას დაცული უნდა იქნეს შესაბამისი კანონმდებლობის/შესაბამისი გეგმების მოთხოვნები.

## თავი IV

### სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

#### მუხლი 18 . სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

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

#### მუხლი 19. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

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

#### მუხლი 20. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით დადგენილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:
  - ა) ზელოვალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია:
    - ა.ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია;
    - ა.ბ) სარკინიგზო ტერიტორია;
    - ა.გ) საავტომობილო გზების ტერიტორია;
    - ა.დ) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია.
  - ბ) ლოკალური ტრანსპორტის და ქუჩების ტერიტორია:
    - ბ.ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;
    - ბ.ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია;
    - ბ.გ) ქუჩების ტერიტორია, მათი იერაქის მიხედვით (არტერიული, შემკრები და ადგილობრივი);
    - ბ.დ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია.
2. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმაში ასახული საპროექტო ქუჩების განვითარების პირობები შესაძლოა დაზუსტდეს სათანადო დასაბუთების საფუძველზე.

## თავი V

### განაშენიანების პარამეტრები

#### მუხლი 21. განაშენიანების პარამეტრები

განაშენიანების პარამეტრები განისაზღვრება ძირითადი დებულებებისა და ქ. ზუგდიდის საკრებულოს შესაბამისი სამართლებრივი აქტების შესაბამისად.

## თავი VI

### მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების წესი

#### მუხლი 22. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსება

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები განისაზღვრება ძირითადი დებულებებისა და ქ. ზუგდიდის საკრებულოს შესაბამისი სამართლებრივი აქტების შესაბამისად.

## თავი VII

### განაშენიანების დეტალური გეგმები

#### მუხლი 23. განაშენიანების დეტალური გეგმების არეალები

1. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით დადგენილია ტერიტორიები, სადაც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების დეტალური გეგმები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
2. დადგენილ ტერიტორიებზე განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულია სარეკომენდაციო ფუნქციური ზონები. განაშენიანების დეტალური გეგმების საფუძველზე შესაძლებელია ფუნქციური ზონების/ ქვეზონების დაზუსტება და დამატება
3. განაშენიანების დეტალური გეგმების საზღვრების ცვლილება შესაძლებელია დეტალური კვლევის და დასაბუთების საფუძველზე

## 10. დამცავი ზონები



## 10.1 კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები

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

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

წინამდებარე დოკუმენტში, მნიშვნელოვან საკითხს სწორედ საპროექტო ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით ღირებული ობიექტების გამოვლენა იყო. (იხ. ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის კვლევის დოკუმენტი გვ.17-67) შესაბამისად, განისაზღვრა მათთვის ინდივიდუალური დამცავი ზონების სისტემა და მათ მიეცათ რეკომენდაცია სტატუსის მინიჭებაზე.

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

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

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

სწორედ ზემოაღნიშნული კრიტერიუმების გათვალისწინებით, მოხდა საპროექტო ტერიტორიის შესწავლა:

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

თითოეულ ობიექტს განესაზღვრა ჯიპიის კოორდინატები;

თითოეულზე მომზადდა ფოტომასალა;

თითოეულ ობიექტზე განისაზღვრა მისი სარეკომენდაციო სტატუსი;

თითოეული ობიექტი განთავსდა რუკაზე;

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

**ცხრილი №10.1.1**

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

**ცხრილი №10.1.2**

| №  | სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი | X         | Y         |
|----|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| 1  | საცხოვრებელი სახლი                           | 42.51242  | 41.882257 |
| 2  | კულტურის სახლი                               | 42.508447 | 41.868969 |
| 3  | საცხოვრებელი სახლი                           | 42.508447 | 41.868969 |
| 4  | ბაზარი                                       | 42.507634 | 41.868052 |
| 5  | ადმინისტრაციული შენობა                       | 42.30263  | 41.52082  |
| 6  | ლომბარდი                                     | 42.506839 | 41.869467 |
| 7  | ბიბლიოთეკა                                   | 42.507553 | 41.869718 |
| 8  | პანო                                         | 42.30249  | 41.52117  |
| 9  | საცხოვრებელი სახლი                           | 42.507017 | 41.870895 |
| 10 | საცხოვრებელი სახლი                           | 42.50796  | 41.87169  |
| 11 | საყრდენი კედელი                              | 42.508875 | 41.869834 |
| 12 | საცხოვრებელი სახლი                           | 42.503557 | 41.869413 |

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

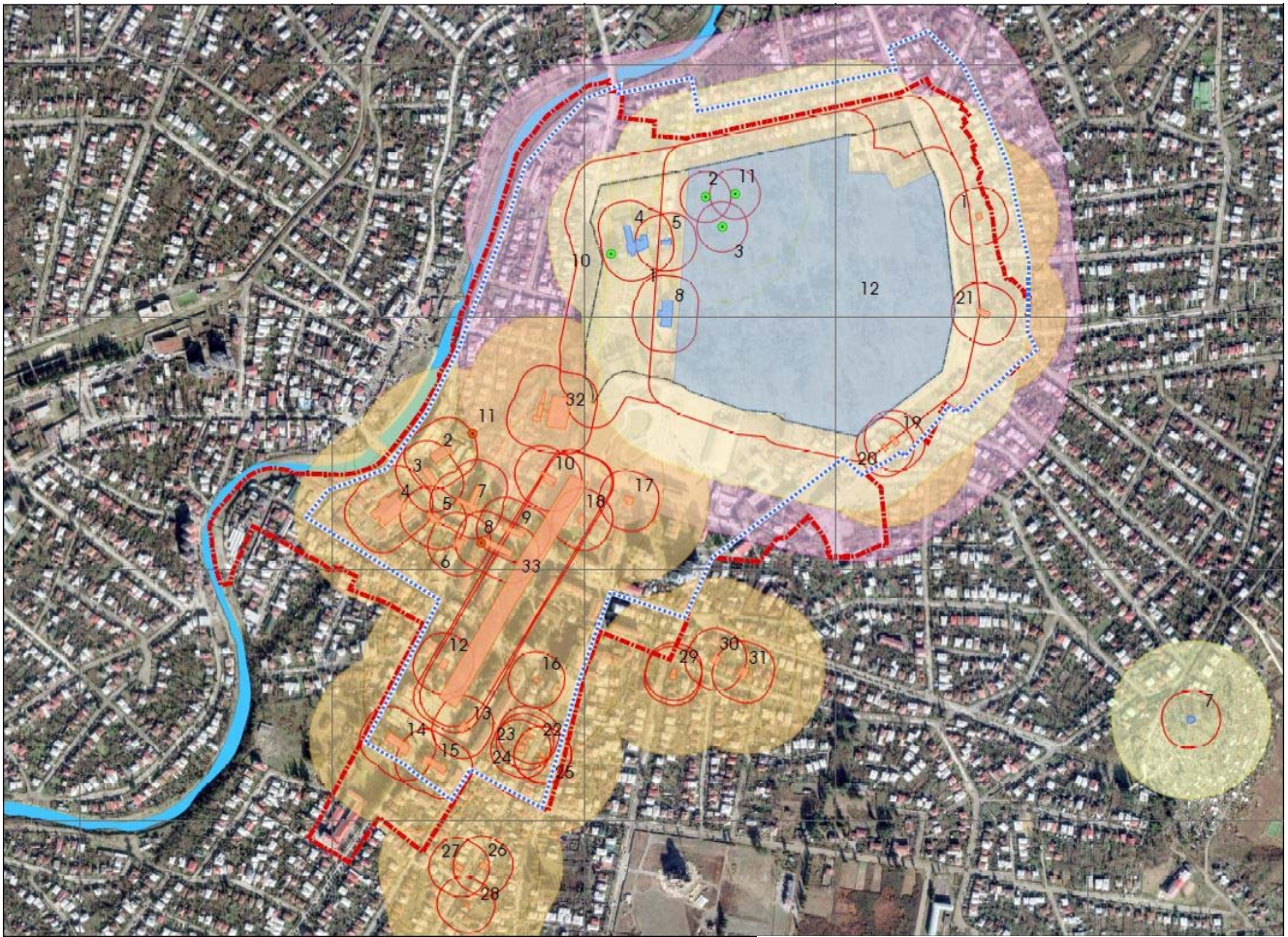
აღსანიშნავია, რომ არსებული და სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების იდენტიფიცირების შემდეგ, ზონის ფარგლებში, თავისთავად გამოიკვეთა ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონა, რომელშიც მოექცა ისტორიული ჰომოგენური არეალები, მათ შორის აღსანიშნავია ქალაქის ბირთვი და მისი მთავარი მემკვიდრეობა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

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

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

## ილუსტრაცია 10.1





### პირობითი აღნიშვნები



ქ. ზუგდიდის ცენტრის საზღვარი



ჰიდროგრაფია



რკინიგზა



ისტორიული განაშენიანების დაცვის  
სარეკომენდაციო ზონის საზღვარი



არსებული კულტურული  
მემკვიდრეობის ძეგლი\*



სარეკომენდაციო კულტურული  
მემკვიდრეობის ძეგლი



კულტურული მემკვიდრეობის  
ძეგლი/კომპლექსი



არსებული კულტურული  
მემკვიდრეობის ძეგლი



სარეკომენდაციო კულტურული  
მემკვიდრეობის ძეგლი



კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის/  
კომპლექსის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ



არსებული კულტ. მემკ. ძეგლის  
ვიზუალური დაცვის არეალი - 150 მ



სარეკომენდაციო კულტ. მემკ. ძეგლის  
ვიზუალური დაცვის არეალი - 150 მ



ეროვნული მნიშვნელობის კულტ. მემკ.  
ძეგლის/კომპლექსის ვიზუალური დაცვის  
არეალი - 250 მ

## 10.2 მდინარის წყალდაცვითი ზოლი

ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის საზღვარში დადგენილია მდინარე ჩხოუშიას წყლის დაცვის ზოლი, რომლის საფუძველიც არის საქართველოს მთავრობის დადგენილება N 440 (31.12.2013) „ტექნიკური რეგლამენტი წყალდაცვითი ზოლის შესახებ“, სადაც 50 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარეებისთვის წყალდაცვითი ზოლი განისაზღვრება 20 მეტრით.



## 11. სოციალური/სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულია ტერიტორიები სოციალური/ საინჟინრო/ და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის.

### 11.1 სოციალური ინფრასტრუქტურა

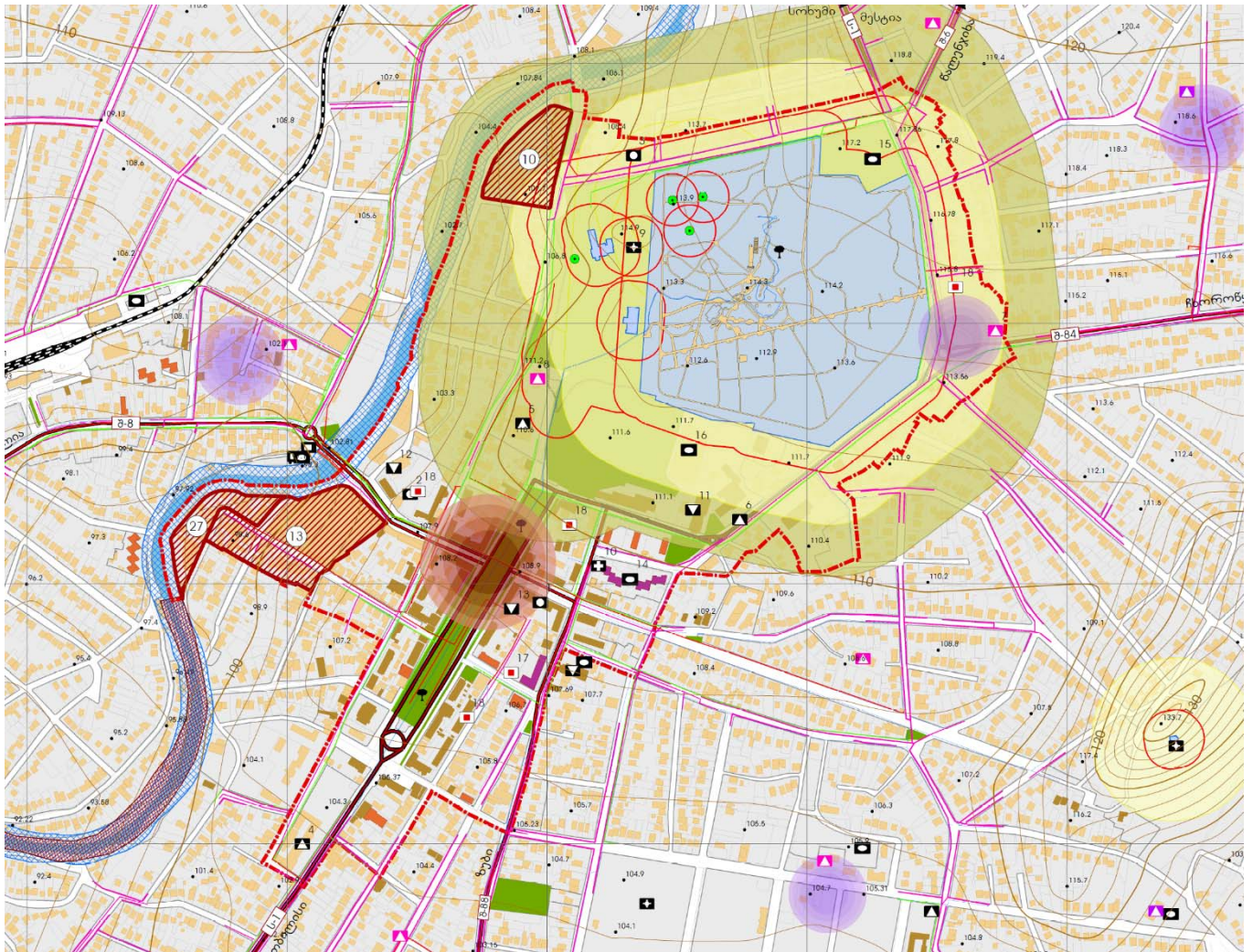
დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო არეალში კონცენტრირებულია, როგორც კულტურული მემკვიდრეობის არსებული თუ პოტენციური ძეგლები, ასევე საჯარო და სოციალური ინფრასტრუქტურა.

საპროექტო არეალში დადიანების სასახლის, ბოტანიკური ბაღის და სხვა კულტურული მემკვიდრეობის არსებული და სარეკომენდაციო ძეგლების კონცენტრაციის გარდა განთავსებულია, მერია, ორი სასამართლოს შენობა, ერთი ეკლესია, სამი სკოლა, ორი ბაღი, ოთხი საპატრულო პოლიცია, ერთი სახანძრო, სამი სასპორტო ობიექტი, ორი თეატრი ( ერთი მშენებარეა), კინოთეატრი, იუსტიციის სახლი, ცენტრალური ბუღვარი, აგრარული ბაზარი და სხვა სოციალური ინფრასტრუქტურა.

განაშენიანების გეგმის საზღვარში შედის გენერალური გეგმით დადგენილი სამი სარეზერვო არეალი. N 13 და N27 არეალი მოიცავს ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიას, ხოლო N 10 არეალი არის საზოგადოებრივი სივრცე დადიანების მიმდებარედ. მოცემულ არეალებში, განაშენიანების დეტალური გეგმების დამუშავების შემდგომ, შესაძლებელია ისეთი ფუნქციების და საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის დაგეგმვა, რომელიც ხელს შეუწყობს ზუგდიდში განათლების, ხელოვნების, ტურიზმის და გართობის განვითარებას.

საპროექტო არეალი მდებარეობს ოდიშის უბნის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში. გენერალური გეგმის დოკუმენტაციის მიხედვით, ოდიშის უბანში განაშენიანების გეგმის საზღვრის აღმოსავლეთ ნაწილში, ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე ტერიტორიაზე დაგეგმილია ახალი ქვეცენტრის და მისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის განვითარება. განაშენიანების გეგმაში აღნიშნული ცენტრის განვითარება შესაძლებელია მოედნის ოპტიმიზაციის ხარჯზე ახალი საინვესტიციო ტერიტორიების გაჩენით და შემგდომში მისი საზოგადოებრივი ფუნქციის განვითარებით. იხ. ილუსტრაცია საბაზისო

## ილუსტრაცია N 11.1



| №  | ობიექტის დასახელება                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | ქ. ზუგდიდის მერია                                                               |
| 2  | რაიონული პროკურატურა                                                            |
| 3  | რაიონული სასამართლო                                                             |
| 4  | 1-ლი საჯარო სკოლა                                                               |
| 5  | მე-2 საჯარო სკოლა                                                               |
| 6  | მე-4 საჯარო სკოლა                                                               |
| 7  | მე-2 საბავშვო ბაღი                                                              |
| 8  | მე-4 საბავშვო ბაღი                                                              |
| 9  | ვლადიმერის ყოვლადწმინდა ღვთისმშობლის ხატის სახელობის საჯარო საცხოვრებელი კვანძი |
| 10 | ზუგდიდის პედაგოგიური საჯარო საცხოვრებელი კვანძი                                 |
| 11 | შალვა დადიანის სახელობის ზუგდიდის დრამატული თეატრი                              |
| 12 | თეატრი                                                                          |
| 13 | კინოთეატრი "ატრიუმი"                                                            |
| 14 | მინი სტადიონი                                                                   |
| 15 | ძიულოს დარბაზი                                                                  |
| 16 | ყინულის სახლი                                                                   |
| 17 | სახანძრო-სამაშველო სამსახური                                                    |
| 18 | პოლიცია                                                                         |

| №  | ქ. ზუგდიდის ცენტრალური უბნის გზა-ს არეალები         |
|----|-----------------------------------------------------|
| 10 | საზოგადოებრივი სივრცე დადიანის კომპლექსის მიმდებარე |
| 13 | ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება     |
| 27 | სარეკრეაციო სივრცე ბაზრის მიმდებარე                 |

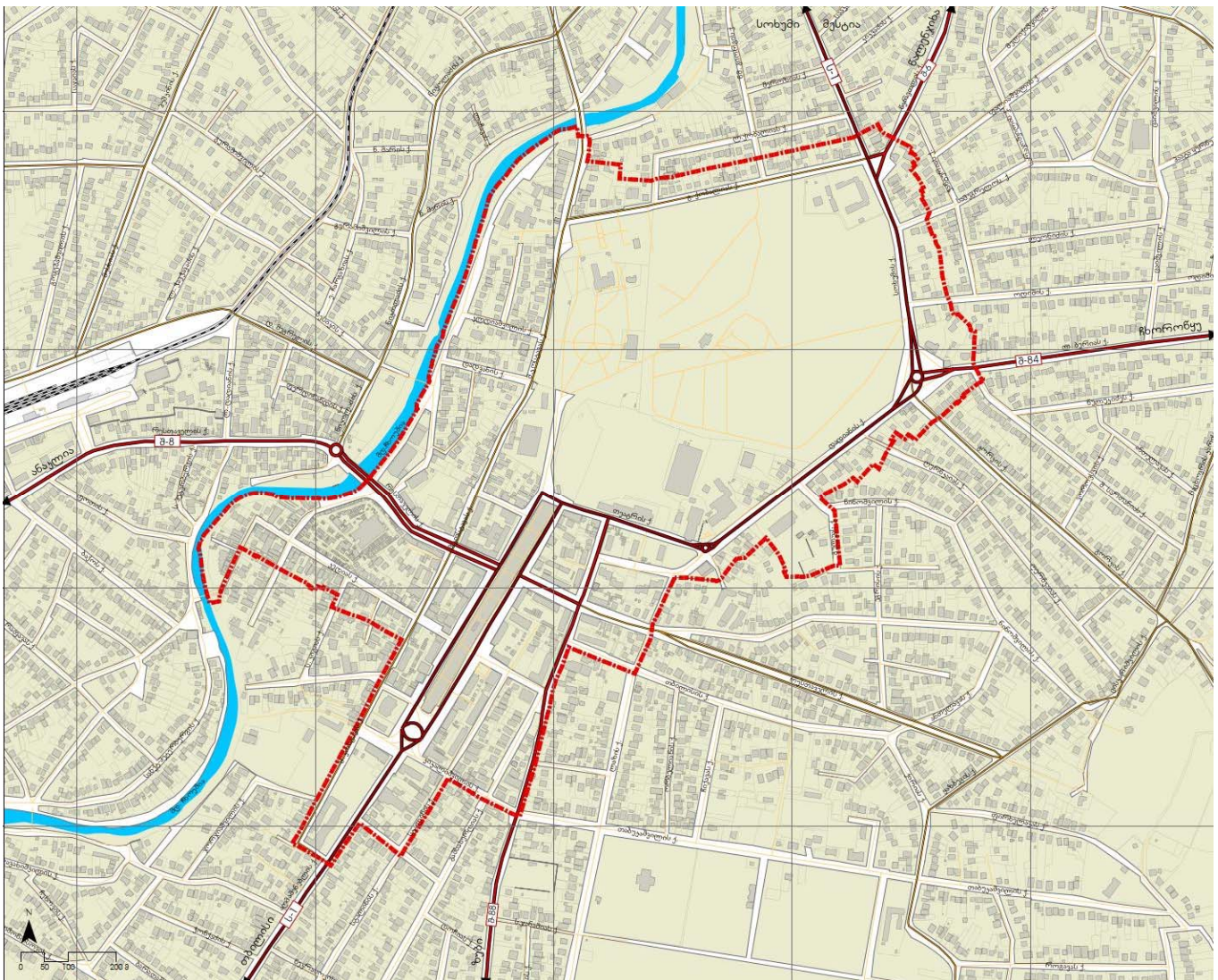


## 11.2 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

### 11.2.1. საავტომობილო გზები

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

#### ილუსტრაცია N 11.2.1



შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა



შიდასაქალაქო მნიშვნელობის გზა



ქუჩები და გზები



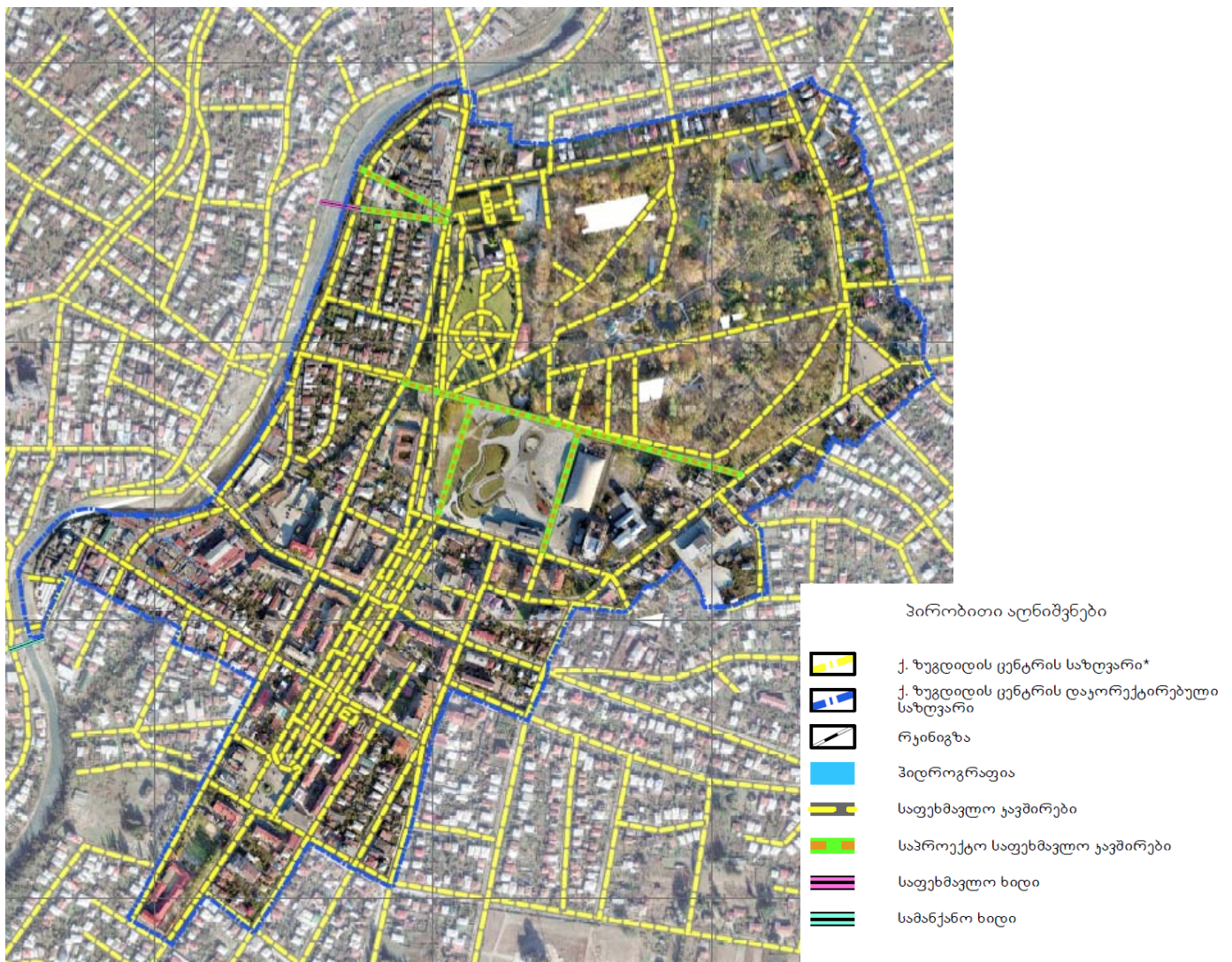
მოცემული პრობლემის მოსაგვარებლად გენგეგმის დოკუმენტში განხილულია რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის მიერ გრძელვადიან პერსპექტივაში შესამუშავებელი საერთაშორისო ჩქაროსნული გზატკეცილის კონცეფცია და ცენტრის განმტვირთავი შემოვლითი გზები, ხოლო მოცემულ დოკუმენტში წარმოდგენილია განაშენიანების გეგმის არეალში მდებარე საერთაშორისო მაგისტრალის და მის მიმდებარედ არსებული ბულვარის მოწესრიგების ეტაპობრივი განვითარება და რეგენერაცია ცენტრალურ საქალაქო ქუჩად.

### 11.2.2. საფეხმავლო ქუჩები

ქ. ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილში არსებულ ქუჩათა ქსელს გააჩნიათ ტროტუარები ან ტროტუარების მოწყობის შესაძლებლობა, რაც მნიშვნელოვანია საფეხმავლო კავშირებისათვის, თუმცა აუცილებელია საფეხმავლო გზების/ტროტუარების განვითარება, ხარისხობრივი გაუმჯობესება და მოწყობა, ისე რომ გათვალისწინებული იყოს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის მისაწვდომობა.

განაშენიანების გეგმაში წარმოდგენილი სქემით, საფეხმავლო კავშირების გასაუმჯობესებლად დამატებულია რამდენიმე საპროექტო საფეხმავლო ქუჩა. საფეხმავლო ქუჩების/ტროტუარების განვითარების სქემები მოცემულია ილუსტრაციებზე.

ილუსტრაცია N 11.2.2





### 11.2.3. ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება

ავტომობილების ჭარბი რაოდენობის შესამცირებლად და ჰაერის დაბინძურების თავიდან აცილების მიზნით მნიშვნელოვანია საველოსიპედუ და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება.

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

#### ილუსტრაცია N 11.2.3



პირობითი აღნიშვნები

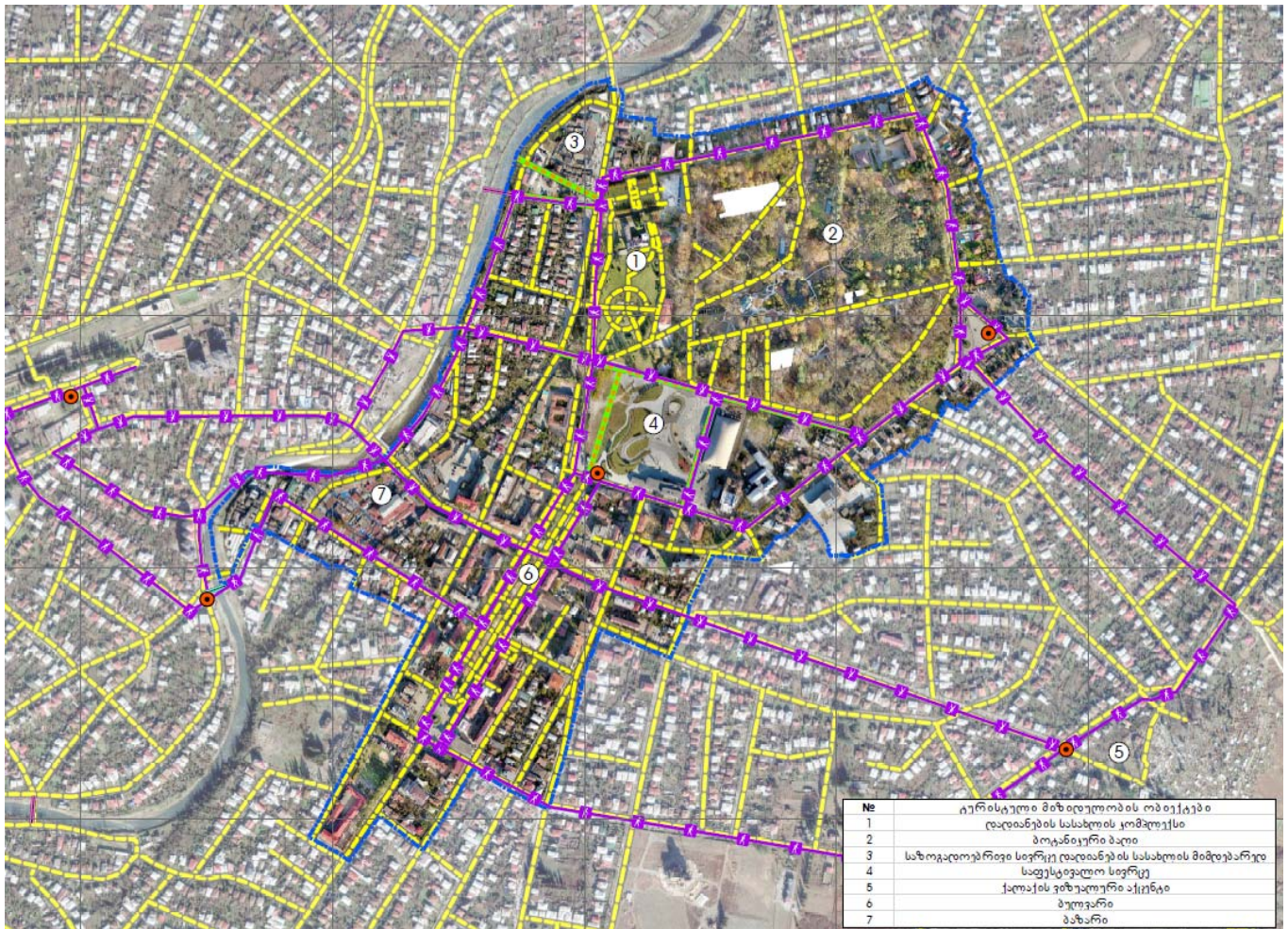
-  ქ. ზუგდიდის ცენტრის საზღვარი\*
-  ქ. ზუგდიდის ცენტრის დაკორექტირებული საზღვარი
-  რეინიგზა
-  პიდროგრაფია
-  საფეხმავლო კავშირები
-  საპროექტო საფეხმავლო კავშირები
-  საფეხმავლო ხიდი
-  სამანქანო ხიდი
-  გასაქირაველი პუნქტი
-  ველობილიკა, ელექტრო სკუტერის ბილიკი



#### 11.2.4. ტურისტული მარშრუტი

ქ. ზუგდიდის ტურისტული მარშრუტი ტურისტებს შესაძლებლობას აძლევს რკინიგზის სადგურიდან ფეხითა თუ ველოსიპედით/ელექტრო სკუტერით დაათვალიერონ ზუგდიდის ღირსშესანიშნაობები, არა მარტო დადიანების სასახლე და ბოტანიკური ბაღი, არამედ მეგრული ოდები, რომლებიც დამახასიათებელია ამ რეგიონისთვის, ასევე, გაეცნოს წინა საუკუნის საჯარო ნაგებობებსა და საბჭოთა პერიოდის არქიტექტურას.

ილუსტრაცია N 11.2.4



#### პირობითი აღნიშვნები

- ქ. ზუგდიდის ცენტრის საზღვარი\*
- ქ. ზუგდიდის ცენტრის დაკორექტირებული საზღვარი
- რკინიგზა
- შიდატრასა
- საფეხმავლო კავშირები
- საპროექტო საფეხმავლო კავშირები
- საფეხმავლო ხიდი
- სამანქანო ხიდი
- გასაქირავებელი პუნქტი
- ტურისტული მარშრუტი
- ტურისტული მარშრუტის ობიექტის ნუმერაცია



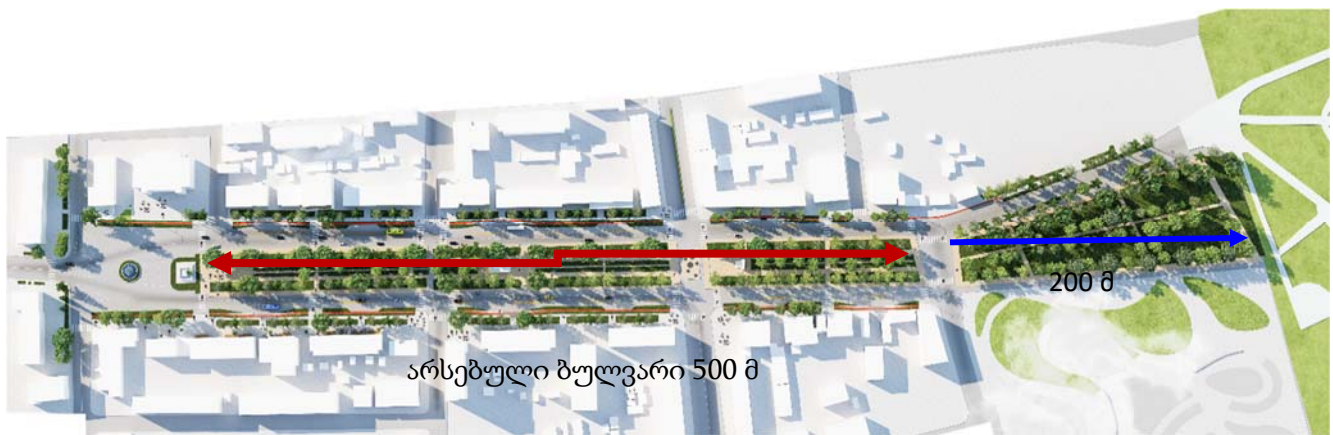
### 11.2.5. ბულვარი

ბულვარი და მისი მიმდებარე საზოგადოებრივი სივრცე განივად მოიცავს ბულვარს, საავტომობილო გზას და ტროტუარს. საავტომობილო გზა განთავსებულია ბულვარის გასწვრივ, მისი ორი მხარის მომიჯნავედ და თითოეული საავტომობილო გზის სიგანე 18-20 მეტრია, საავტომობილო გზის ნაწილზე ტროტუარის მხარეს გზის პერპენდიკულარულად მდებარეობს ავტოსადგომები.

ბულვარი გრძივად მოიცავს დასავლეთის მხრიდან ქალაქის ცენტრალურ მოედანს, ბულვარს და ჩრდილოეთის მხრიდან სკეიტპარკის მიმდებარე ტერიტორიას.

დღევანდელი მდგომარეობით ბულვარის სიგრძე 500 მ.-ია. დაგეგმილია ბულვარის დაგრძელება დადიანების კომპლექსისკენ 200 მ -თ. რომელიც დაუკავშირდება დადიანების კომპლექსს და ბოტანიკურ ბაღს. შედეგად მივიღებთ 700 მ სიგრძის ერთიანი მწვანე დერეფანს და უწყვეტ საფეხმავლო კავშირს.

#### ილუსტრაცია 11.2.5.1



ბულვარის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის განივად განვითარებისთვის მნიშვნელოვანია პირველ ეტაპზე გზის სავალი ნაწილის ოპტიმიზაცია და სავალი ნაწილის შემცირება 18-20 მეტრიდან 11,5 მ-მდე, სადაც თავისუფლად შესაძლებელია სამი სამოძრაო ზოლის შენარჩუნება, ავტოსადგომების ძირითადი ნაწილი შენარჩუნდება და მათი მართობულად განთავსების ნაცვლად ორგანიზებულად მოეწყობა ავტოსადგომი სივრცეები ქუჩის მიმართ 30 %-ანი დახრით, რასაც დამატებით დასჭირდება 5,5 მ. შედეგად, ავტოსადგომების რაოდენობა მთელს სიგრძეზე შემცირდება 25%-ით. დარჩენილ მანძილზე, საფეხმავლო ტროტუარის გასწვრივ მოეწყობა საველოსიპედე ბილიკები და მწვანე ბარიერები. ორგანიზებულად მოეწყობა ბულვარის თავში და ბოლოში ავტობუსის გაჩერებები და განისაზღვრება ტაქსებისთვის გაჩერების ადგილები. ასევე დაგეგმილია გაჩერებები ველოსიპედებისთვის.

ბულვარი და მისი მიმდებარე საზოგადოებრივი სივრცე შესაძლოა განვითარდეს ორ ეტაპად და პირველი ეტაპის განხორციელების შემდგომ მოხდეს შეფასება მომდევნო ეტაპის განვითარების საჭიროების. დეტალურ შეფასებას და კვლევას საჭიროებს მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა.



ილუსტრაცია 11.2.5.2



**პირველი ეტაპი:**

- ქაჩისძირა ავტოსადგომების ორგანიზებად მოწყობა და გადაწმინდა
- ტრანსპორტის საპირისპირო ნაწილის დაწმინდა 11.5 მ-მდე, თითოეული ზოლი 3.75 მ
- ავტობუსის გაჩერების მოწყობა
- ველობილიტის დამატება
- ბულვარის გაგრძელება დადიანის ქოვალქსამდე 200 მ-ით

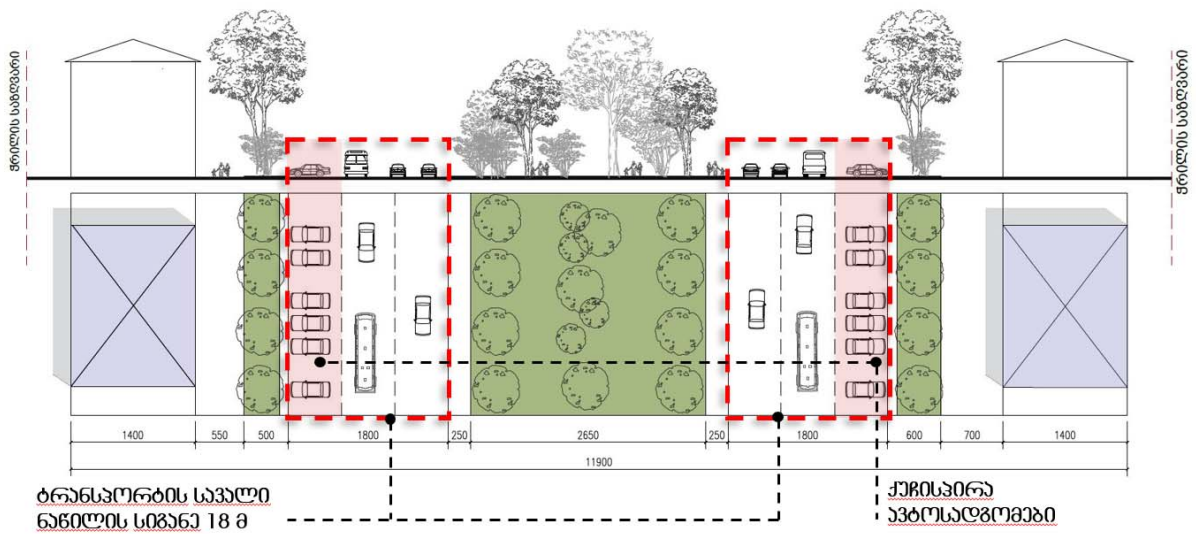
**მეორე ეტაპი:**

**ბულვარის მოწესრიგების II ეტაპი**

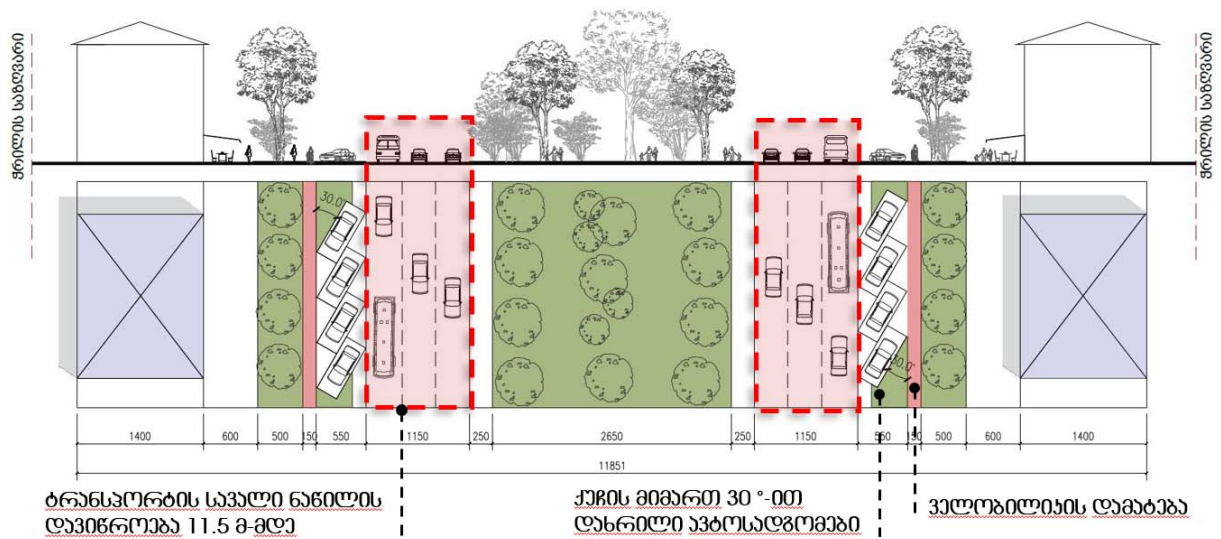
- მოედნის მოწესრიგება და დამატება
- საფარიტის შემთხვევაში მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა მანბ. მოედნის ქვეშ
- ქაჩისძირა ავტოსადგომების აარჩაღვა
- ავტობუსის ზოლის დამატება



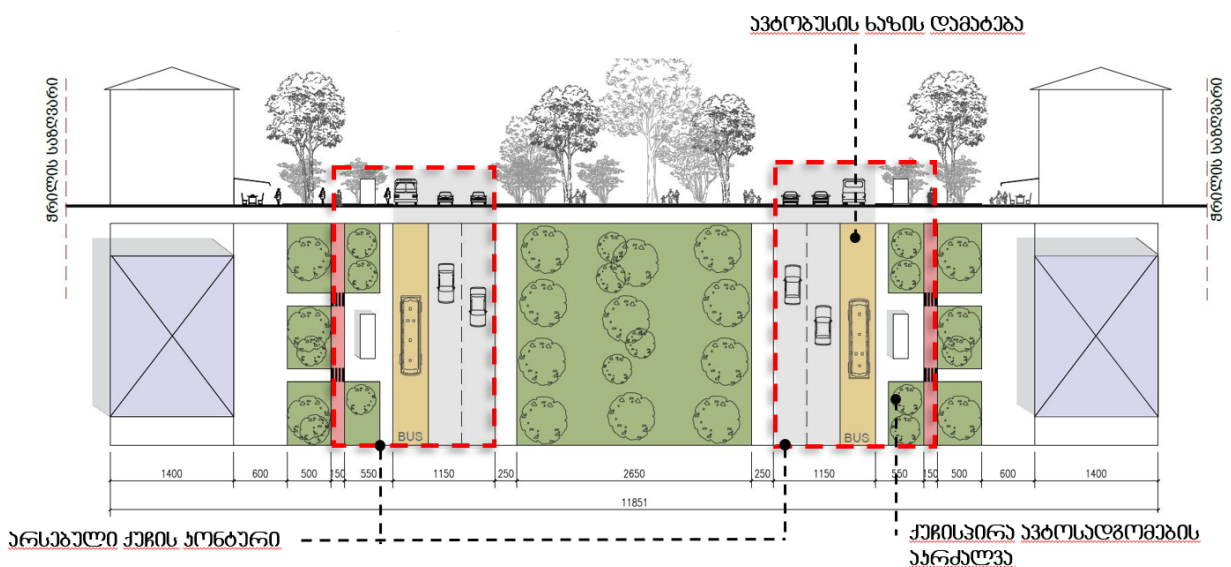
### არსებული სიტუაციის ამსახველი გეგმა და განშლა



### პირველი ეტაპი, გეგმა და განშლა



### მეორე ეტაპი, გეგმა და განშლა





ილუსტრაცია 11.2.5.3





### 11.2.6. ავტოსადგომები

ქალაქის ცენტრალური ნაწილში შემოთავაზებულია ავტოსადგომების განთავსების არსებული და საპროექტო არეალები, როგორც გრძელვადიან, ასევე მოკლევადიან პერსპექტივაში.

ილუსტრაცია 11.2.6.1



#### ავტოსადგომი N 1

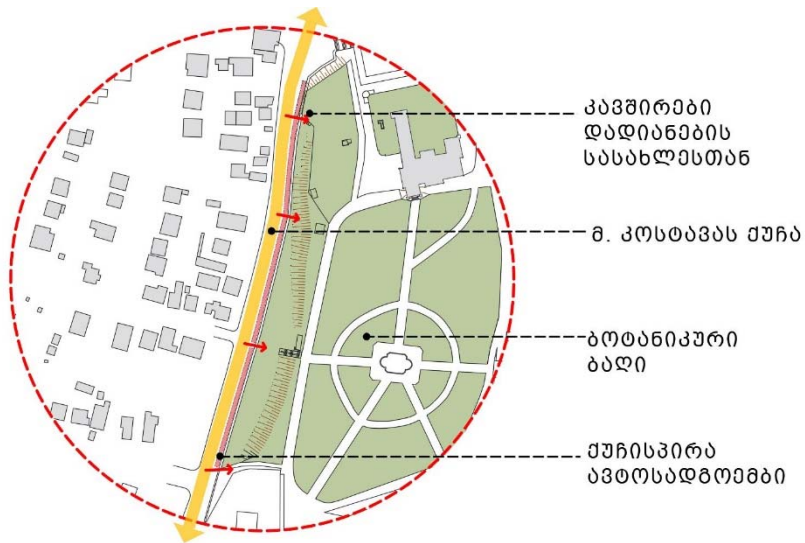
საპროექტო ავტოსადგომი კოსტავას ქუჩაზე.

ადგილობრივების ჩართულობით და მათი ინიციატივით განვიხილეთ კოსტავას ქუჩაზე პარალელური ავტოსადგომების მოწყობის წინადადება. საპროექტო არეალი მდებარეობს კოსტავას ქუჩაზე და დადიანების კომპლექსს ემიჯნება დასავლეთის მხრიდან. წარმოდგენილ ტერიტორიაზე ავტოსადგომების მოწყობა ხელს შეუწყობს მარტივ კავშირებს დადიანების კომპლექსთან.

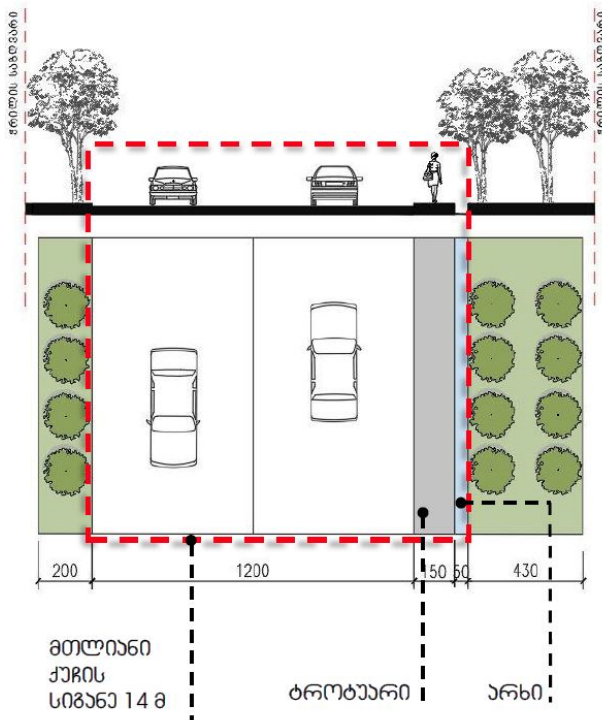
არსებული ტროტუარის სანაცვლოდ მოეწყობა 3 მ სიგანის ზოლი, პარალელური პარკირებისთვის, სივრცე დადიანების კომპლექსსა და მ. კოსტავას ქუჩას შორის, წარმოდგენილია სახასიათო რელიეფითა და გამწვანებით, სადაც არის შესაძლებლობა საფეხმავლო ტროტუარების და საველოსიპედო ბილიკების მოწყობის. ასევე განივი კავშირების, რომლებიც ქუჩას აკავშირებენ დადიანების კომპლექსამდე. ყოველივე ეს, კი ქალაქის ამ ტერიტორიას სამომავლოდ საინტერესო და მიმზიდველ გამწვანებულ სივრცედ განვითარების პერსპექტივას უსახავს. აქ შესაძლოა მოეწყოს

სასაქონლო ბილიკები, დამატებითი კავშირები და ასევე პანდუსები, რომლებიც უზრუნველყოფენ შუამ პირთა მისაწვდომობას. ტერიტორიაზე შესაძლებელია 45 პარალელური ავტოსადგომის მოწყობა.

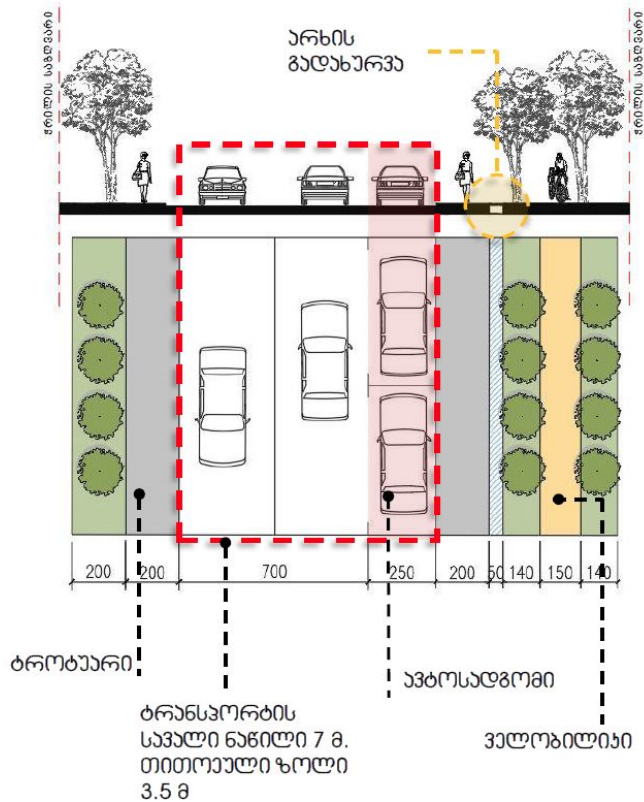
### ილუსტრაცია 11.2.6.2



#### არსებული სიტუაცია



#### საპროექტო წინადადება



ბროტუარის გეგმა



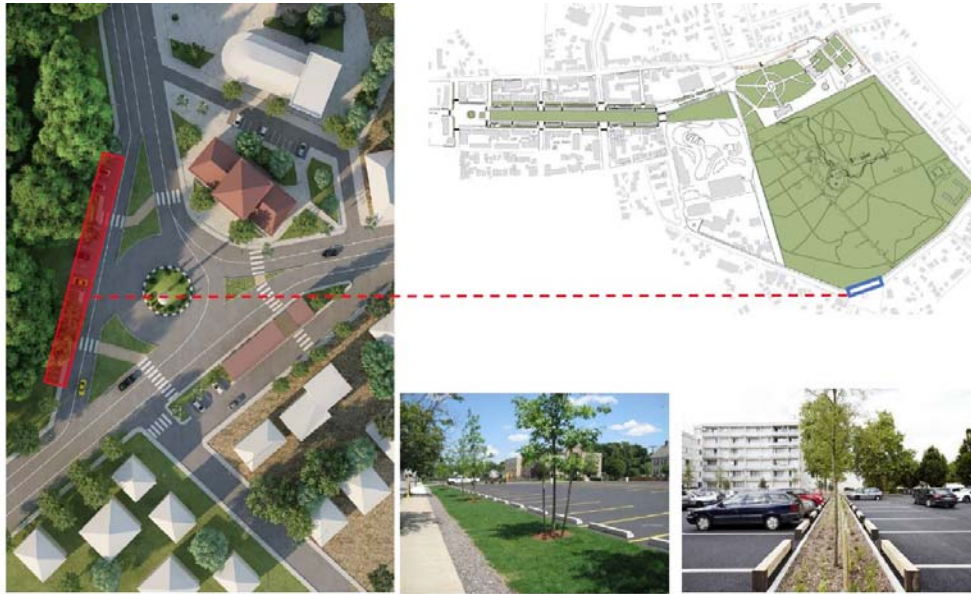


## ავტოსადგომი N 2

ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედანზე, ბოტანიკური ბაღის მხარეს.

საპროექტო არეალი წარმოადგენს თბილისი-სოხუმი-ლესელიძის-სოხუმის ქ. და ზუგდიდი ჯიხაშკარი ჩხოროწყუს გზის გადამკვეთ, სატრანსპორტო საკვანძო მოედანს და მის მიმდებარე ტერიტორიას. დოკუმენტი წარმოადგენილია მოედნის რეაბილიტაციის პროექტი, სადაც ასევე გათავალისწინებულია ავტოსადგომები 50 მანქანაზე.

ილუსტრაცია 11.2.6.3



## ავტოსადგომი N3

ავტოსადგომი განთავსებულია დადიანების სასახლისა და ბოტანიკურ ბაღს შორის. მას ძირითადად იყენებენ ქალაქის სტუმრები და ტაძრის მრევლი, რის გამოც მისი მოწესრიგება მნიშვნელოვანია.

დაგეგმარების და მოწესრიგების შემდგომ, ავტოსადგომზე შესაძლებელია 50-მდე ავტომანქანის განთავსება.

ილუსტრაცია 11.2.5.4





## 11.3 საინჟინრო ქსელები

### 11.3.1. წყალმომარაგება, წყალარინების ქსელი

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

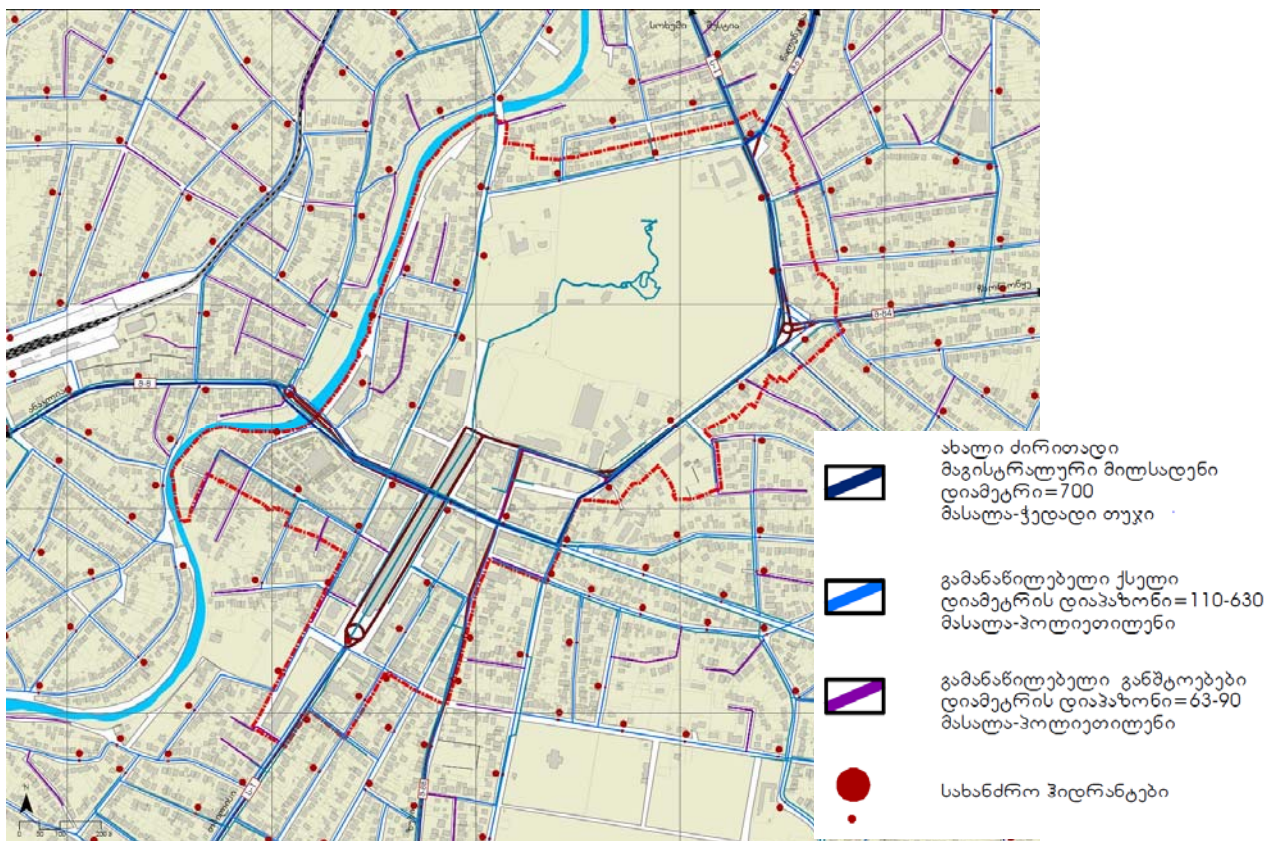
მშენებარე წყალმომარაგების ქსელის მოწყობის შედეგად, ქ. ზუგდიდი უზრუნველყოფილი იქნება 24 სთ-იანი წყალმომარაგებით, წყალმომარაგება მოიცავს ხანძარსაწინააღმდეგო ჰიდრანტების წყალმომარაგებას.

2014 წლის საქართველოს მოსახლეობის საყოველთაო აღწერით, ქ. ზუგდიდის მოსახლეობის რაოდენობა შეადგენდა 43 000-ს, ახალი ქსელი გათვლილია ქ. ზუგდიდის 2030 წელს დაახლოებით 78 000 მოსახლეობის და 2040 წელს დაახლოებით 81 000 მოსახლეობის პროგნოზული რაოდენობის სასმელი წყლით მომარაგებისათვის.

ქ. ზუგდიდში წყალმომარაგებასთან ერთად ხორციელდება საყოფაცხოვრებო წყალარინების ქსელის მოწყობა და გამწმენდი ნაგებობის მშენებლობა, ასევე სანიაღვრე წყალარინების ქსელის გამოცვლა/გაახლება და მათი ცხაურებით დაფარვა. ქალაქ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება N25 - ის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ მიწისქვეშა წყალარინების ქსელის სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სიგრძით 16962000/გმ.

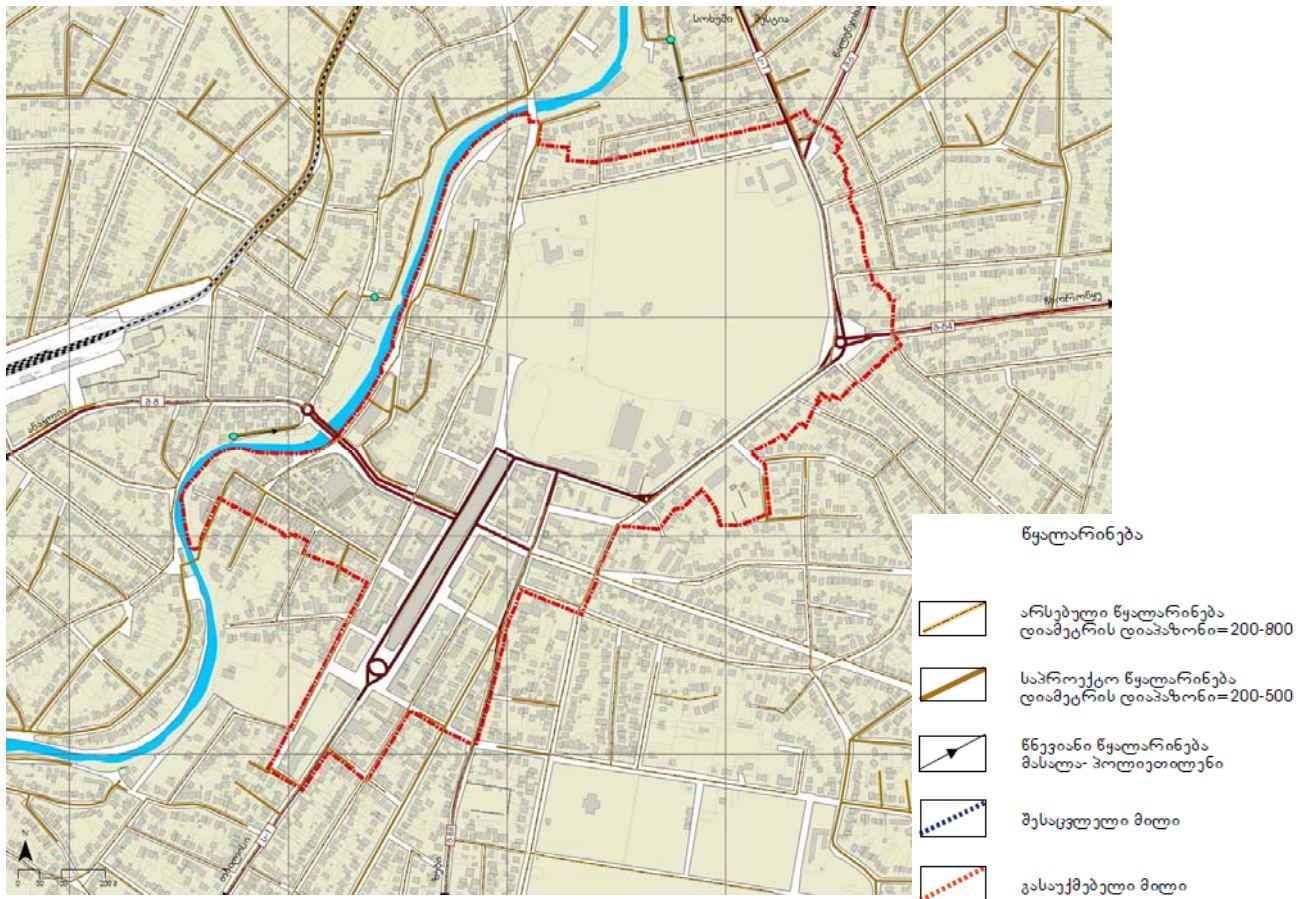
ქ. ზუგდიდის წყალმომარაგების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია დოკუმენტში - „ზუგდიდის წყალმომარაგების ქსელის დეტალური დაპროექტება“, რომელიც აზიის განვითარების ბანკის დაფინანსებით შესრულებულია საპროექტო კომპანია „ბი-თი“-ს ორგანიზაცია „კოქსი“-ს და შპს „მუნიციპალპროექტი“-ს მიერ 2015 წელს.

#### იხ. ილუსტრაცია N 11.3.1.1



ქ. ზუგდიდში წყალმომარაგებასთან ერთად ხორციელდება საყოფაცხოვრებო წყალარინების ქსელის მოწყობა და გამწმენდი ნაგებობის მშენებლობა, რომლიც 2020 წლის ბოლოს დასრულდება. ასევე სანიაღვრე წყალარინების ქსელის გამოცვლა/გაახლება და მათი ცხაურებით დაფარვა. ქალაქ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება N25 - ის საფუძველზე, მშენებლობის ნებრათვის გაცემის შესახებ მიწისქვეშა წყალარინების ქსელის სამშენებლო-სარეაბილიტაციო სიგრძით 16962000/გმ

### იხ. ილუსტრაცია N 11.3.1.2



### 11.3.2. სანიაღვრე ქსელი

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე მიწისზედა წყლების მოცილება ხდებოდა ღია სანიაღვრე არხების სისტემის მეშვეობით, რომლებიც ჩაედინებოდა მდინარეში.

ღია სანიაღვრე არხების სისტემა ქმნიდა რიგ სირთულეებს, მაგალითად, ღია არხები ივსებოდა ფოთლებით და ნაგვით, ძლიერი წვიმის დროს კი ნაწვიმარი წყალი გადმოდიოდა არხიდან და ხშირ შემთხვევაში, ქუჩები, სახლები და ეზოები ნაწილობრივ იტბორებოდა.

ქ. ზუგდიდში წყალმომარაგებასთან და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ქსელის მოწყობასთან ერთად ხორციელდება სანიაღვრე წყალარინების ქსელის გამოცვლა/გაახლება და მათი ცხაურებით დაფარვა.

აღსანიშნავია ისიც, რომ ღია სანიაღვრე არხები ქუჩის საავტომობილო გზის და ტროტუარის მნიშვნელოვან ნაწილს იკავებს და მათი დახურვით შესაძლებელი გახდება ქუჩის საავტომობილო გზის გასწვრივ საველოსიპედე ბილიკების მოწყობა. სამომავლოდ, საველოსიპედე ბილიკების სისტემის განსავითარებლად საჭიროა შესაბამისი პროექტის შემუშავება.



### 11.3.3. ელექტრობა

ზუგდიდის ტერიტორიაზე, როგორც ისტორიული წყაროებიდან ირკვევა, პირველი ელექტროფიკაცია განხორციელდა XX საუკუნის 20-იან წლებში, პირველი ქვესადგური განთავსებული იყო ბიბლიოთეკის მიმდებარე ტერიტორიაზე, განსახურდიას და კოსტავას ქუჩების გადაკვეთაზე და ზუგდიდის მოსახლეობას დღის განმავლობაში 4 საათი მიეწოდებოდა ელექტროენერგია.

„ენერგო-პრო ჯორჯია“-ს თანამშრომლებთან გასაუბრებით დადგინდა, რომ კომპანია 2007 წელს შემოვიდა ქ. ზუგდიდში და ამ დროისთვის სრული გამრიცხველიანობა იყო ქალაქის ტერიტორიაზე.

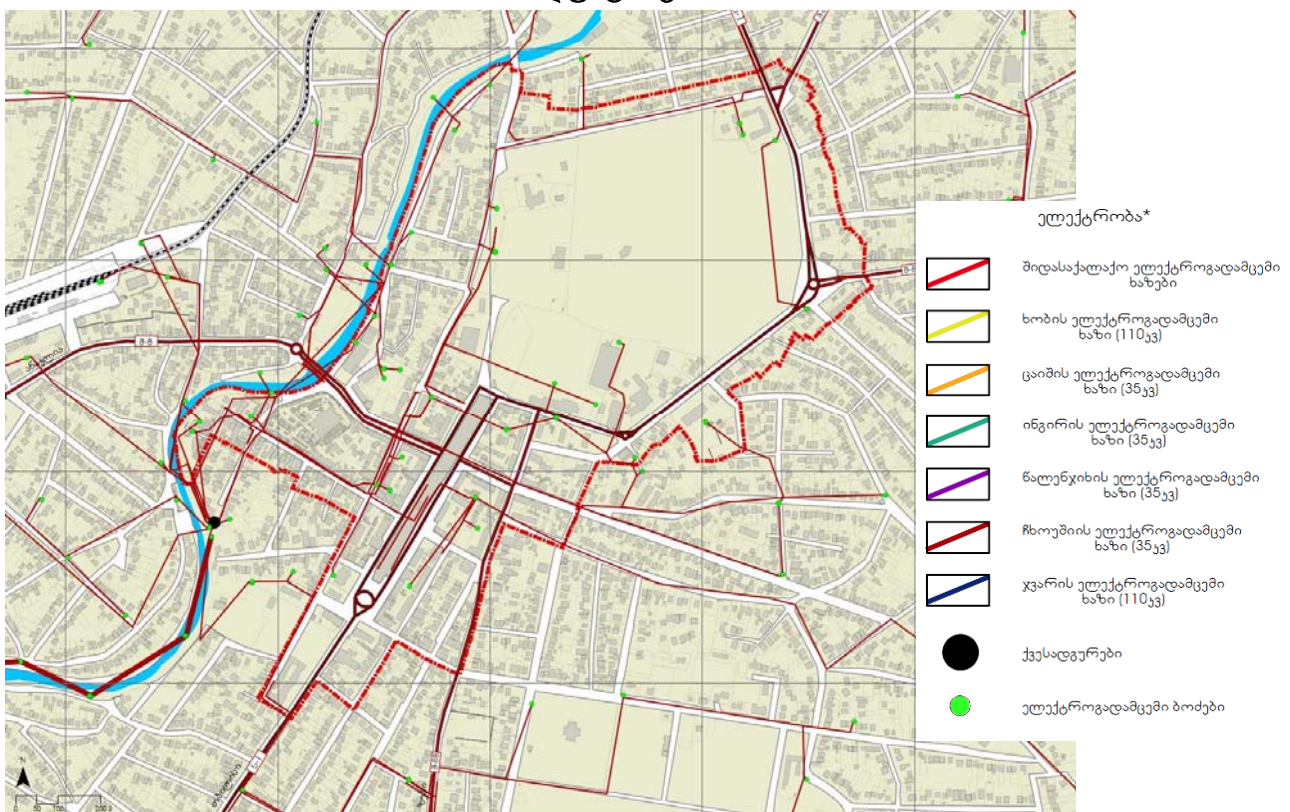
დღეს არსებული მდგომარეობით, ქალაქის ტერიტორიაზე განთავსებულია 5 ქვესადგური და 500-მდე ტრანსფორმატორი.

#### შიდასაქალაქო ელექტროსადენები

ქ. ზუგდიდში ელექტროსადენების მცირე ნაწილი, ძირითადად ცენტრალური ქუჩებზე, მიწისქვეშ არის განთავსებული, ხოლო უმეტესი ნაწილი გაყვანილია საჰაერო გზით, რაც უდიდეს პრობლემას ქმნის ძლიერი ქარის, წვიმისა თუ თოვლის დროს, ვინაიდან ხშირად ხდება საჰაერო სადენების დაზიანება. ასევე, დაზიანების შემთხვევაში ხშირად არ მიეწოდება ელექტროენერგია მოსახლეობის ნაწილს. გარდა ამისა, ამახინჯებს ქალაქის იერსახეს და არ არის უსაფრთხო.

მიწისზედა ელექტროსადენებთან დაკავშირებული პრობლემის მოსაგვარებლად, უპირველეს ყოვლისა, საჭიროა არსებული სისტემის და ახალი სათანადო მიწისქვეშა ელექტროსადენების სისტემის მოწყობის შესაძლებლობის შეფასება და შესაბამისი პროექტის შემუშავება. ელექტროსადენების მიწისქვეშ ჩატანა შესაძლებელია ეტაპობრივად განხორციელდეს, დაგეგმილი და განსახორციელებელი პროექტების შესაბამისად.

#### იხ. ილუსტრაცია N 11.3.3

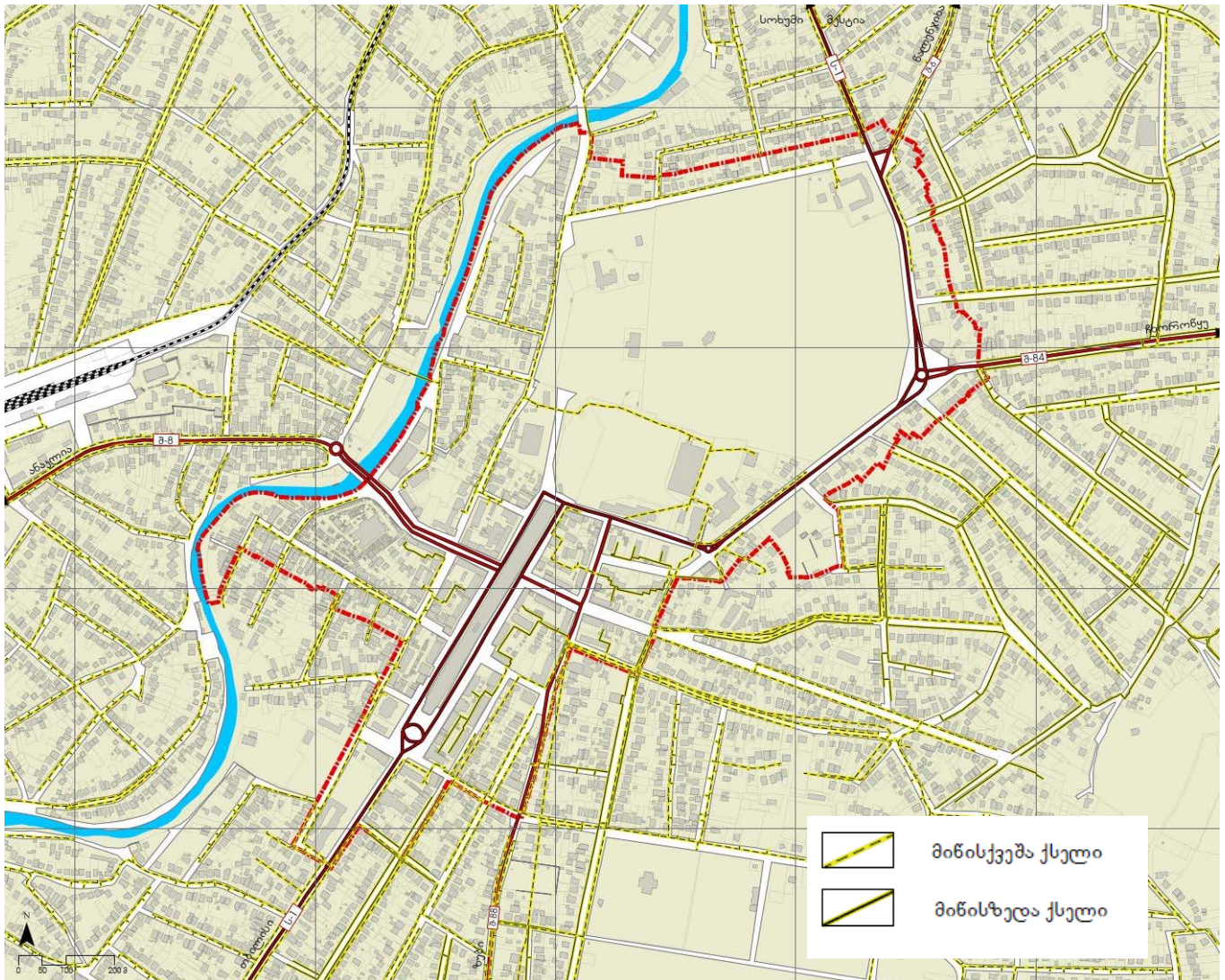




#### 11.3.4. ბუნებრივი აირი

ქ. ზუგდიდი მთლიანად გაზიფიცირებულია. ქ. ზუგდიდის ბუნებრივი აირით მომარაგების რუკა მომზადდა კომპანია „Socar Georgia gas“-ის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე.

#### იხ. ილუსტრაცია N 11.3.4









## 12.1 ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება

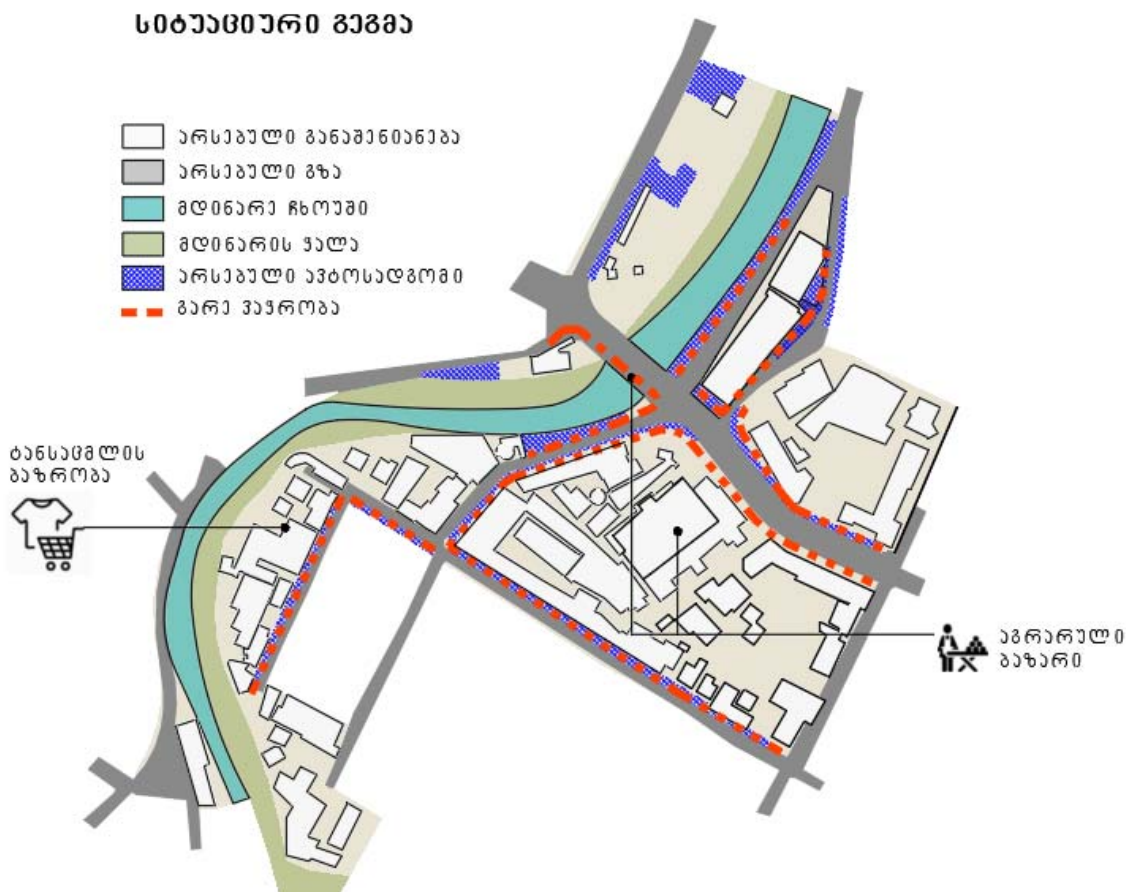
გენერალური გეგმით ბაზრის არეალი მონიშნულია N 13 და N 27 სარეზერვო ტერიტორიად, რომელიც ყველა განაშენიანების გეგმის საზღვარში. ვინაიდან ტერიტორია არის სპეციფიკური, საჭიროებს დატალურ კვლევას და სამოქმედო გეგმის ალტერნატიული ვერსიების შემუშავებას, აუცილებელია ის განვითარდეს განაშენიანების დეტალური გეგმით. მოცემულ დოკუმენტში კი წარმოდგენილია სამოქმედო გეგმის ერთერთი ვერსია და განვითარების მეთოდოლოგია

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

წარმოდგენილი საკვლევ არეალში შეფასდა არსებული სიტუაცია და გამოვლინდა შემდეგი პრობლემები და გამოწვევები:

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

ილუსტრაცია 12.1.1



ილუსტრაცია 12.1.2





## ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგების და განვითარების სამოქმედო გეგმის ვერსია:

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

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

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

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

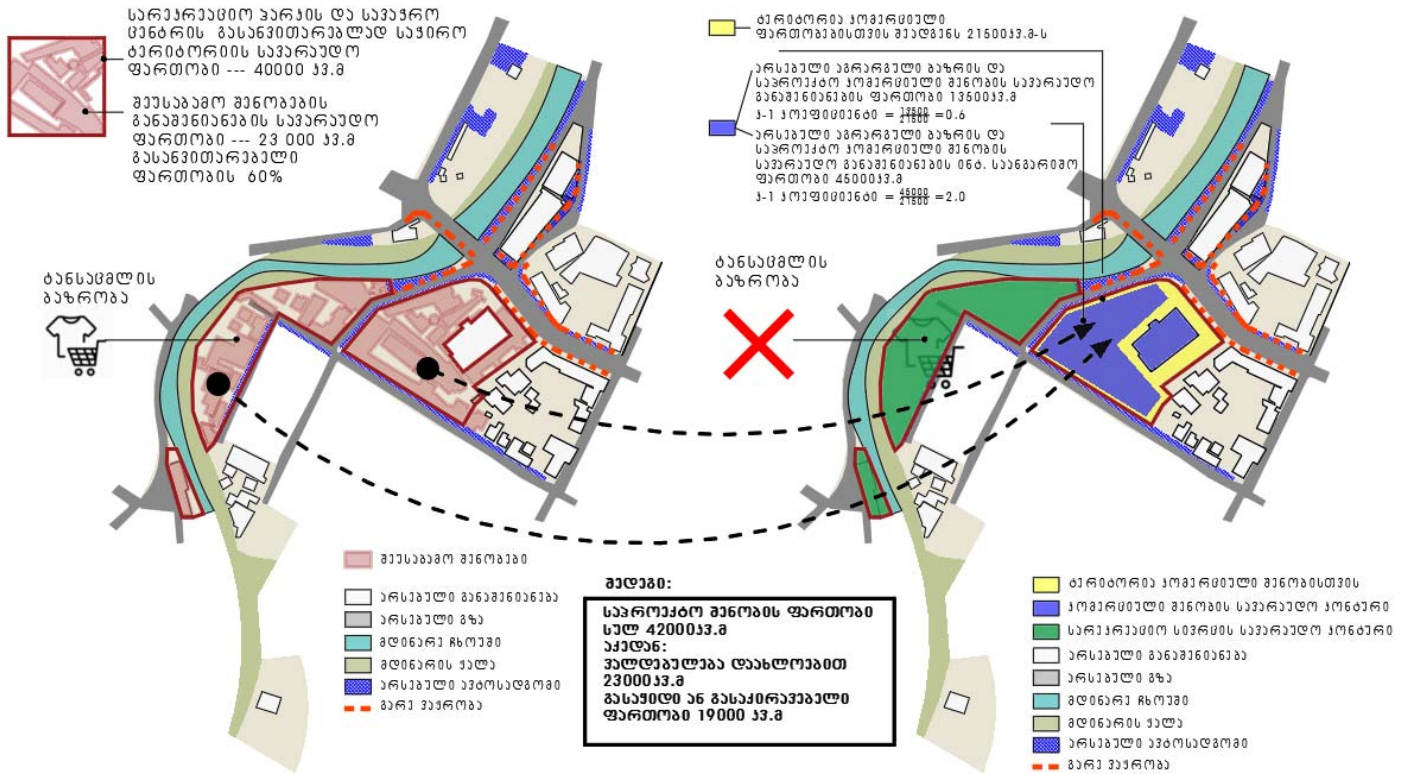
ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესების მიზნით, ასევე მნიშვნელოვანია ქუჩათა ქსელის მოწესრიგება. ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ს. კედიას სახელობის ორი ჩიხი პრობლემას ქმნის გამტარუნარიანობის თვალსაზრისით. წარმოდგენილ გეგმაში გათვალისწინებულია აღნიშნული ჩიხების დაერთების ორი ვარიანტი მ. ჯავახიშვილის სახელობის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

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

## ილუსტრაცია 12.1.3

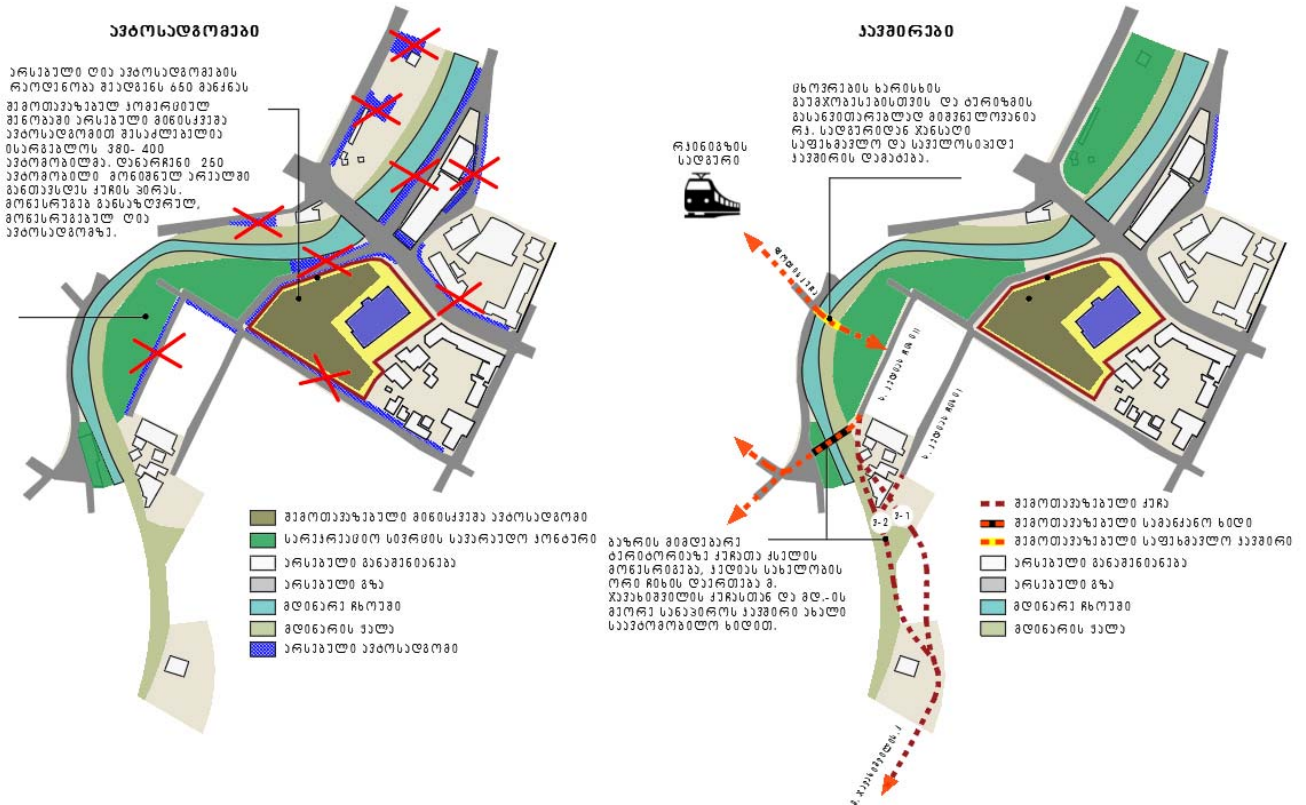
განსვითარებადი ტერიტორიების მდგომარეობის  
ზოგადი შეფასება და ფართობების კალკულაცია

ახალი სავაჭრო მოედანი



ავტოსადგომები

კაპიტალიზაცია

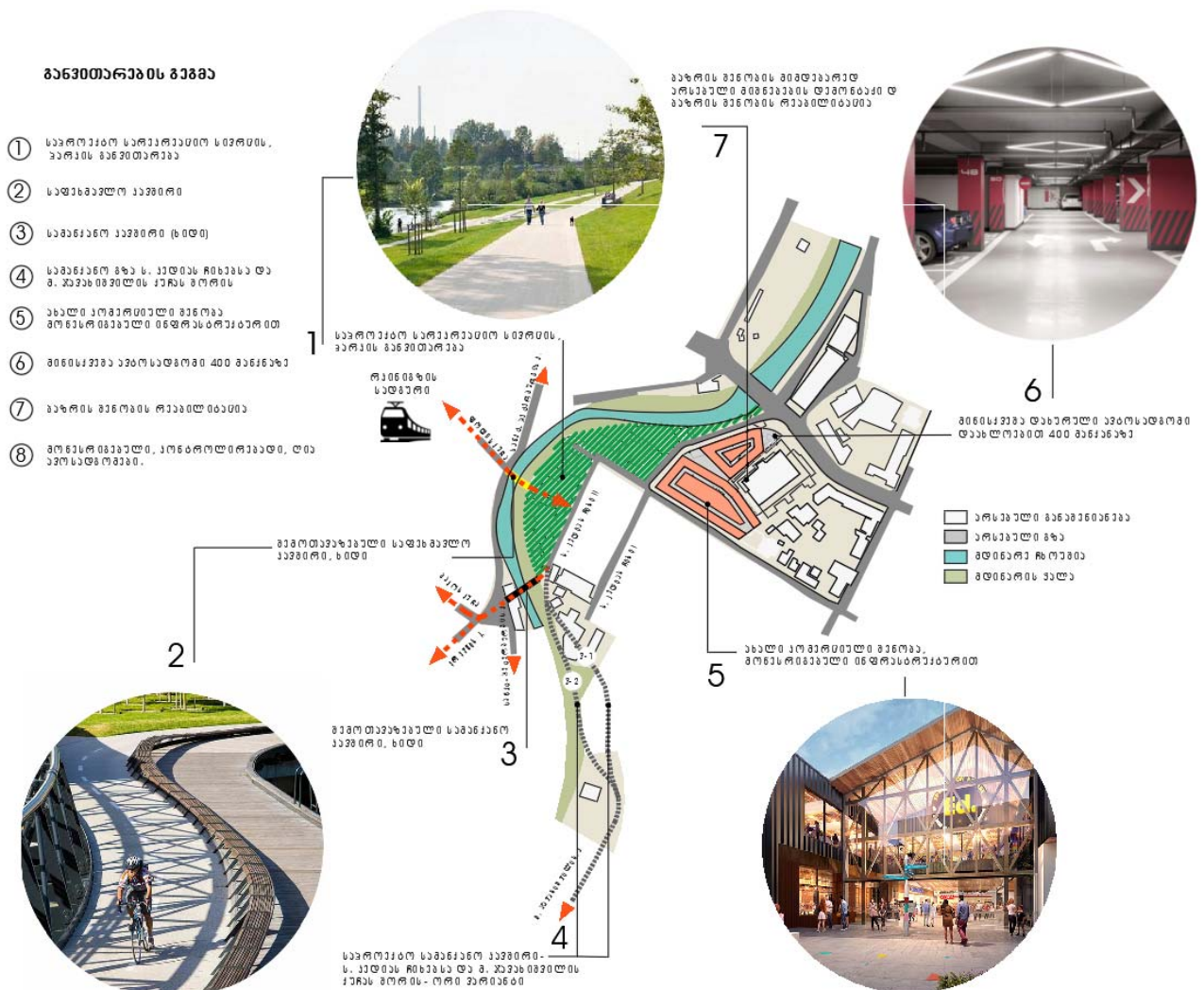




## სამოქმედო გეგმა

- ტერიტორიის დეტალური კვლევა, საკუთრების ანალიზი და არსებული ფართობების კალკულაცია საკუთრებების მიხედვით;
- სავაჭრო ცენტრის პროექტის შემუშავება, ხეირიანობის შეფასება და ანალიზი;
- დაინტერესებული მესაკუთრეების ინფორმირება და მათთან მოლაპარაკება;
- არსებული სავაჭრო შენობების დემონტაჟი, რიგითობის განსაზღვრით და მესაკუთრეებისთვის დროებითი ფართების შეთავაზებით;
- ტერიტორიის გასუფთავება;
- ძველი აგარარული ბაზრის შენობის რეაბილიტაცია;
- ახალი სავაჭრო მოლის მშენებლობა;
- საფეხმავლო ხიდის და პარკის მშენებლობა საკუთრების და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით;
- პარკინგების მოწესრიგება და მართვის სისტემის შემუშავება;
- ახალი კავშირების პროექტირება-მშენებლობა საკუთრების და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით.

## ილუსტრაცია 12.1.4



შიდასაუბნო ცენტრების და ქვეცენტრების, ასავე ახალი კომერციული სივრცის განვითარება, გარკვეულწილად გამოიწვევს ზუგდიდის ცენტრალური ბაზრის დეცენტრალიზაციას, თუმცა ბაზრის მოწესრიგებამდე უნდა მოხდეს ახალი კომერციული სივრცის და ცენტრების განვითარება, რის შემდგომაც შესაძლებელია იქნება წარმოდგენილი გეგმის ეფექტურობის შეფასება.

## 12.2 საზოგადოებრივი სივრცე დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ

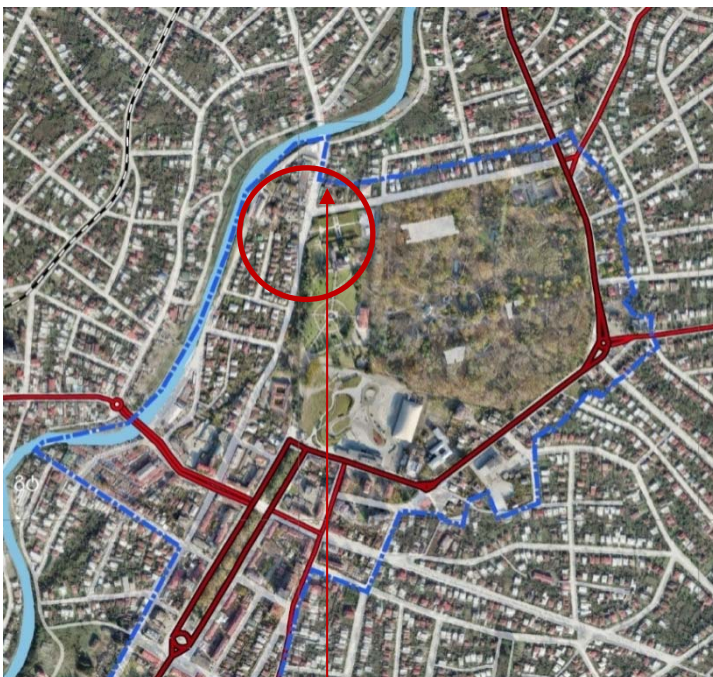
ტერიტორია მდებარეობს კოსტავას ქუჩაზე დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ. ფართობი დაახლოებით შეადგენს 1.8 ჰა-ს. გენერალური გეგმით ვრცელდება შერეული ზონა 3 ( შზ-3). მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოს საკუთრებაშია, თუმცა კერძო კომპანიებზე გაცემულია იჯარა. ყოფილი ინდუსტრიული და სასაწყობო შენობები, კერძოდ ყოფილი ტაქსომოტორის საწარმო და საქ. სოფ. ტექნიკის სასაწყობო სივრცეები, დღეის მდგომარეობით გადაქცეულია სამრეცხაოებად, ავტოგასამართ სადგურებად და საწყობებად.

აღნიშნულ ტერიტორიას ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის მდგრადი განვითარებისთვის და ცენტრის გარშემო უწყვეტი ტურისტული მარშრუტის შესაქმნელად მნიშვნელოვანი როლი უკავია. დაგეგმილია არსებული შენობების დატვირთვა საზოგადოებრივი ფუნქციით, სადაც მოეწყობა მცირე სავაჭრო, საგამოფენო და ახალგაზრდებისთვის გასართობი სივრცეები.

ასევე, მნიშვნელოვანია დაგეგმარების დროს გათვალისწინებულ იქნას საფეხმავლო კავშირი, კოსტავას ქუჩას და დადიანების კომპლექსს შორის და არსებული ფერდობის დაგეგმარება, სადაც ტერიტორიის ოპტიმიზაციის ხარჯზე მოეწყობა ავტოსადგომები, საფეხმავლო და საველოსიპედო ბილიკები და შეზღუდული შესაძლებლობების პირთათვის პანდუსის მოწყობა.

აუცილებელია ტერიტორიის განვითარება მოხდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე. იხ ილუსტრაციებში ტერიტორიის განვითარების ზოგადი ხედვა.

### ილუსტრაცია N 12.2.1



საპროექტო ტერიტორია





ილუსტრაცია N 12.2.2





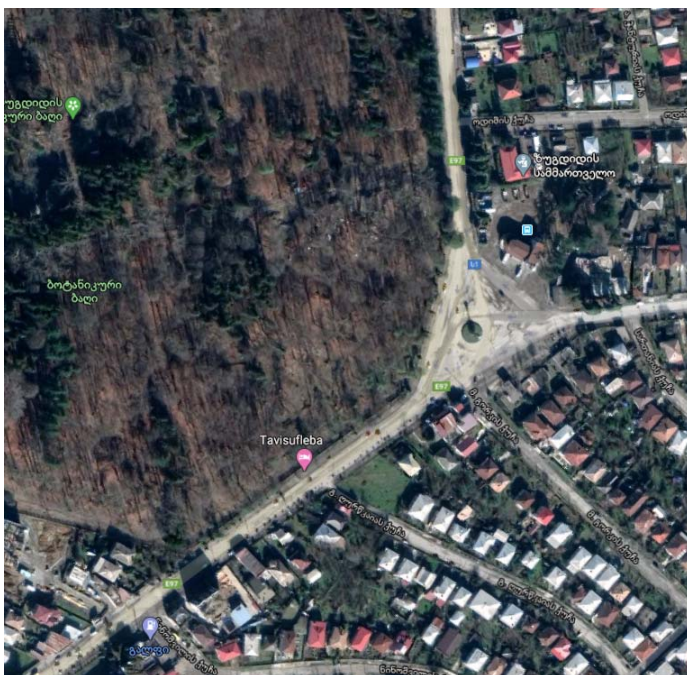




### 13.ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის მოწესრიგება, ტერიტორიის ოპტიმიზაცია და ახალი საინვესტიციო ტერიტორიების განვითარება.

საპროექტო არეალი წარმოადგენს თბილისი-სენაკი-ლესელიძის (ს-1) საერთაშორისო მნიშვნელობის გზის (სოხუმის ქუჩის) და ზუგდიდი-ჯიხაშკარი-ჩხოროწყუს (შ-84) შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის გადამკვეთ, სატრანსპორტო-საკვანძო მოედანს და მის მიმდებარე ტერიტორიას. მოედანს დასავლეთით ესაზღვრება ბოტანიკური ბაღი, ხოლო ჩრდილო-აღმოსავლეთით - ყოფილი სადგურის და პოლიციის შენობა. ფართობით შეადგენს დაახლოებით 1,8 ჰა-ს. დღევანდელი მდგომარეობით, მოედანს უჭირავს დიდი ფართობი და ტერიტორია არის გამოუყენებელი. მოედნის ოპტიმიზაციის ხარჯზე, შესაძლებელია მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციით. შედეგად, მივიღებთ ახალ საინვესტიციო ტერიტორიებს, რომლის მიახლოებითი ფართობი შეადგენს 2000 კვ.მ-ს (დაზუსტდება გგ-ს ეტაპზე). ასევე, შესაძლებელია დამატებით ავტოსადგომების მოწყობა (რაოდენობა განისაზღვრება განაშენიანების გეგმის ეტაპზე) (იხ. ილუსტრაციებში ზოგადი ხედვა).

ილუსტრაცია 13.1



საპროექტო ტერიტორია



## ილუსტრაცია 13.2

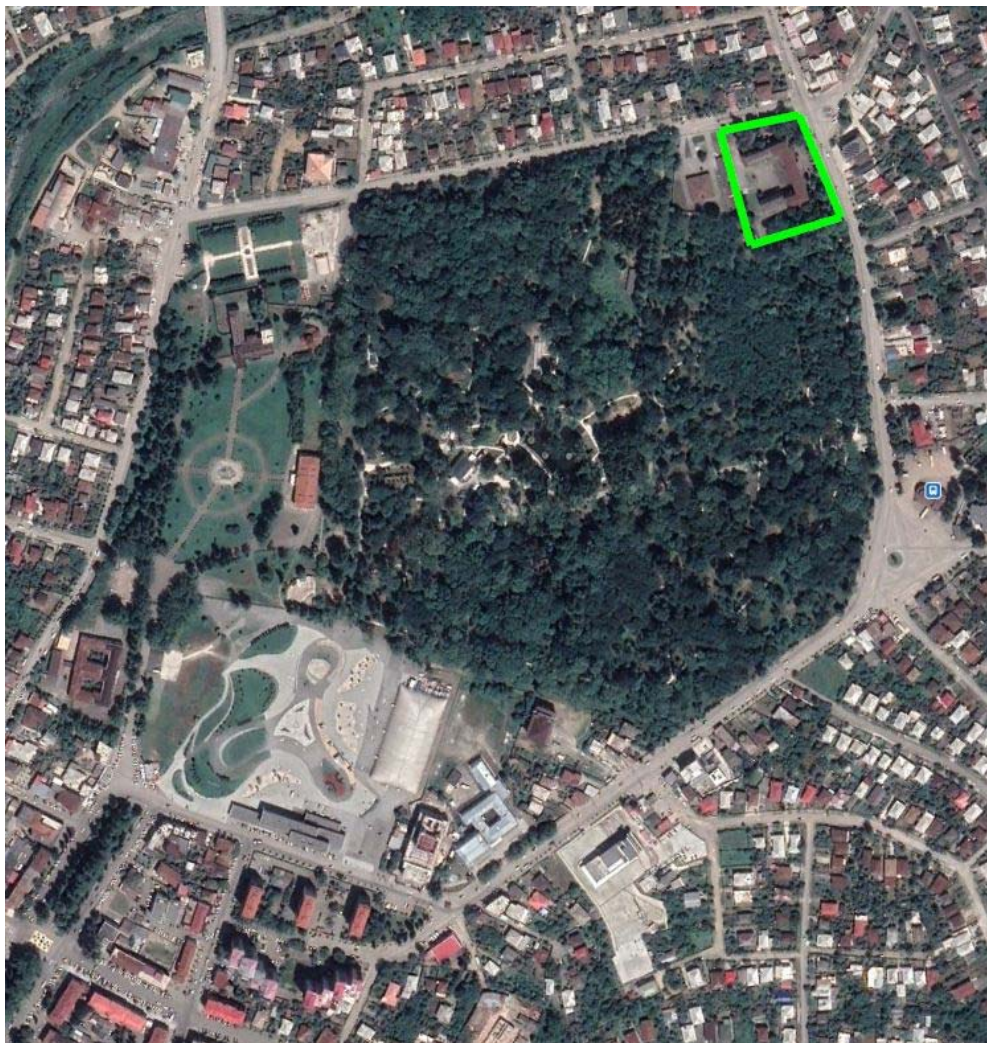




#### 14. ბოტანიკურ ბაღთან არსებული, ზუგდიდის ყოფილი პოლიტექნიკური სასწავლებლის ტერიტორია

ბოტანიკურ ბაღთან არსებული, ზუგდიდის ყოფილი პოლიტექნიკური სასწავლებელი, რომლის შენობაც ამორტიზირებულია და სადაც ამჟამად დევნილები ცხოვრობენ, ასევე მის მიდებარედ არსებული ახალი ტექნოპარკის შენობა მნიშვნელოვან ტერიტორიას წარმოადგენს ქალაქისთვის, ისტორიულად ეს არეალი ბოტანიკური ბაღის ნაწილი იყო და აქ დღესაც შეიმჩნევა მწვანე ნარგავების სიმრავლე, თუმცა სხვა ფუნქციით არის დატვირთული. ამჟამად ტერიტორია სახელმწიფო საკუთრებაშია. მას შემდეგ, როდესაც მოხდება დევნილების ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფა, ხოლო შემდგომ ყოფილი პოლიტექნიკური სასწავლებლის შენობის დემონტაჟი, ტერიტორია შესაძლოა შეუერთდეს ბოტანიკურ ბაღს ან განვითარდეს, როგორც რეკრეაციული, არსებული გამწვანების შენარჩუნებით და საზოგადოებრივი არაკომერციული ფუნქციით, ხოლო შენობების განთავსების შემთხვევაში მათი მაქსიმალური სიმალლე არ უნდა აღემატებოდეს ათ მეტრს.

ილუსტრაცია 14.1



## 15. განვითარების ვადები, ეტაპები და რიგითობა

### განხორციელების გზამკვლევი

ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის განხორციელების გზამკვლევს საფუძვლად უდევს ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის გზამკვლევი და მოცემული თავი განხილული უნდა იყოს გენგეგმის გზამკვლევთან ერთად.

| ზუგდიდის ცენტრალური ბუღვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება |                                                                                                                                                              |                         |               |               |               |               |                             |                             |                            |                      |               |                          |               |               |      |      |      |      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|------|------|------|------|
| N                                                             | განსახორციელებელი აქტივობა                                                                                                                                   | მოკლევადიანი (1-3 წელი) |               |               |               |               |                             | საშუალოვადიანი (4-8 წელი)   |                            |                      |               | გრძელვადიანი (9-15 წელი) |               |               |      |      |      |      |
|                                                               |                                                                                                                                                              | 2021                    |               | 2022          |               | 2023          |                             | 2024                        | 2025                       | 2026                 | 2027          | 2028                     | 2029          | 2030          | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|                                                               |                                                                                                                                                              | 6 თვე                   | 12 თვე        | 18 თვე        | 24 თვე        | 30 თვე        | 36 თვე                      |                             |                            |                      |               |                          |               |               |      |      |      |      |
| 1                                                             | ქუჩისპირა ავტოსადგომების შემცირება 25% ით ქუჩის პირას 30 ° დახრილი ავტოსადგომების მოწყობა                                                                    | დაგეგმარება             | შეთანხმება    | განხორციელება |               |               |                             |                             |                            |                      |               |                          |               |               |      |      |      |      |
| 2                                                             | თითოეული საავტომობილო გზის დავიწროვება 11.5 მეტრამდე და სამი საავტომობილო ზოლის მოწყობა;                                                                     | დაგეგმარება             | შეთანხმება    | განხორციელება |               |               |                             |                             |                            |                      |               |                          |               |               |      |      |      |      |
| 3                                                             | ტროტუარების რეაბილიტაცია, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის მისაწვდომობის გათვალისწინებით, ველობილიკების, მწვანე ბარიერების და ინფრასტრუქტურის მოწყობა | დაგეგმარება             | შეთანხმება    | განხორციელება | განხორციელება |               |                             |                             |                            |                      |               |                          |               |               |      |      |      |      |
| 4                                                             | ავტობუსების გაჩერებების მოწყობა                                                                                                                              | დაგეგმარება/ შეთანხმება | განხორციელება |               |               |               |                             |                             |                            |                      |               |                          |               |               |      |      |      |      |
| 5                                                             | ბუღვარის გაგრძელება დადიანების კომპლექსამდე                                                                                                                  | დაგეგმარება             | დაგეგმარება   | შეთანხმება    | განხორციელება | განხორციელება | განხორციელება               |                             |                            |                      |               |                          |               |               |      |      |      |      |
| 6                                                             | მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა ცენტ. მოედნის კვეშ განვითარება                                                                                             |                         |               |               |               |               | კვლევა, საჭიროების შეფასება | კვლევა, საჭიროების შეფასება | კვლევა, განვითარების ხედვა | დეტალური დაგეგმარება | განხორციელება | განხორციელება            | განხორციელება |               |      |      |      |      |
| 7                                                             | ბუღვარის გაგრძელება ცენტრ. მოედნამდე და არსებული მოედნის რეკონსტრუქცია, მიწისქვეშა პარკინგის გათვალისწინებით                                                 |                         |               |               |               |               | კვლევა, საჭიროების შეფასება | კვლევა, საჭიროების შეფასება | კვლევა, განვითარების ხედვა | დეტალური დაგეგმარება | განხორციელება | განხორციელება            | განხორციელება |               |      |      |      |      |
| 8                                                             | ქუჩისპირა ავტოსადგომების აკრძალვა                                                                                                                            |                         |               |               |               |               |                             |                             |                            |                      |               |                          | განხორციელება | განხორციელება |      |      |      |      |
| 9                                                             | ავტობუსის ზოლის დამატება                                                                                                                                     |                         |               |               |               |               |                             |                             |                            |                      |               |                          | განხორციელება | განხორციელება |      |      |      |      |

პრიორიტეტული

ნაკლებად პრიორიტეტული



- 1) ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარებაზე დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ტექსტური ნაწილის 11.2.5 ქვეთავში და გრაფიკული ნაწილის 17-24 ფურცელზე.
- 2) ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის განხორციელება უნდა უზრუნველყოს სახელმწიფომ და მუნიციპალიტეტმა.

| ქალაქ ზუგდიდის ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება |                                                                                                                |                         |        |                      |                      |                      |                      |                           |               |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|
| N                                                      | განსახორციელებელი აქტივობა                                                                                     | მოკლევადიანი (1-3 წელი) |        |                      |                      |                      |                      | საშუალოვადიანი (4-8 წელი) |               |               |               | გრძელვადიანი (9-15 წელი) |      |      |      |      |      |      |
|                                                        |                                                                                                                | 2021                    |        | 2022                 |                      | 2023                 |                      | 2024                      | 2025          | 2026          | 2027          | 2028                     | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|                                                        |                                                                                                                | 6 თვე                   | 12 თვე | 18 თვე               | 24 თვე               | 30 თვე               | 36 თვე               |                           |               |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 1                                                      | ტერიტორიის დეტალური კვლევა, საკუთრების ანალიზი და არსებული ფართობების კალკულაცია საკუთრებების მიხედვით         | კვლევა                  | კვლევა | შეფასება             |                      |                      |                      |                           |               |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 2                                                      | სავაჭრო ცენტრის პროექტის ხეირიანობის შეფასება და ანალიზი                                                       |                         |        | კონკრეტულის შეფუძება | კონკრეტულის შეფუძება |                      |                      |                           |               |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 3                                                      | დაინტერესებული მესაკუთრეების ინფორმირება და მათთან მოლაპარაკება                                                |                         |        |                      | განხორციელება        | განხორციელება        |                      |                           |               |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 4                                                      | განაშენიანების დეტალური გეგმების მომზადება                                                                     |                         |        |                      | დაგეგმარება          | დაგეგმარება          |                      |                           |               |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 5                                                      | სავაჭრო ცენტრის პროექტი                                                                                        |                         |        |                      |                      | დეტალური დაგეგმარება | დეტალური დაგეგმარება |                           |               |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 6                                                      | არსებული სავაჭრო შენობების დემონტაჟი, რიგითობის განსაზღვრით და მესაკუთრეებისთვის დროებითი ფართების შეთავაზებით |                         |        |                      |                      |                      |                      | განხორციელება             | განხორციელება | განხორციელება |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 7                                                      | ტერიტორიის გასუფთავება                                                                                         |                         |        |                      |                      |                      |                      | განხორციელება             | განხორციელება |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 8                                                      | ძველი აგარული ბაზრის შენობის რეაბილიტაცია                                                                      |                         |        |                      |                      |                      |                      | განხორციელება             | განხორციელება |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |
| 9                                                      | ახალი სავაჭრო მოლის მშენებლობა                                                                                 |                         |        |                      |                      |                      |                      |                           | განხორციელება | განხორციელება | განხორციელება | განხორციელება            |      |      |      |      |      |      |
| 10                                                     | პარკინგების მოწესრიგება და მართვის სისტემის შემუშავება                                                         |                         |        |                      |                      |                      |                      | განხორციელება             | განხორციელება |               |               |                          |      |      |      |      |      |      |

პრიორიტეტული

- 1) ქალაქ ზუგდიდის ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარებაზე დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ტექსტური ნაწილის 12.1 ქვეთავში და გრაფიკულ ნაწილში, სქემებში N28- 30 ფურცელზე .
- 2) ქ. ზუგდიდის ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის განხორციელება უნდა უზრუნველყოს მუნიციპალიტეტმა და კერძო ინვესტიციების მსურველმა ორგანიზაციებმა ან ფიზიკურმა პირებმა.

| საზოგადოებრივი სივრცე დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ |                                                                          |                         |               |               |             |             |               |                           |               |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------|---------------|------|------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|
| N                                                      | განსახორციელებელი აქტივობა                                               | მოკლევადიანი (1-3 წელი) |               |               |             |             |               | საშუალოვადიანი (4-8 წელი) |               |      |      | გრძელვადიანი (9-15 წელი) |      |      |      |      |      |      |
|                                                        |                                                                          | 2021                    |               | 2022          |             | 2023        |               | 2024                      | 2025          | 2026 | 2027 | 2028                     | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|                                                        |                                                                          | 6 თვე                   | 12 თვე        | 18 თვე        | 24 თვე      | 30 თვე      | 36 თვე        |                           |               |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 1                                                      | საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული საკუთრების კვლევა                         | განხორციელება           |               |               |             |             |               |                           |               |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 2                                                      | კონცეფციის შემუშავება                                                    |                         | განხორციელება | განხორციელება |             |             |               |                           |               |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 3                                                      | დაინტერესებული მესაკუთრეების ინფორმირება და მათთან მოლაპარაკება          |                         |               | განხორციელება |             |             |               |                           |               |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 4                                                      | განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება                                |                         |               |               | დაგეგმარება | დაგეგმარება |               |                           |               |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 5                                                      | დეტალური პროექტირება                                                     |                         |               |               |             | დაგეგმარება | დაგეგმარება   |                           |               |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 6                                                      | ტერიტორიის მოსუფთავება და მშენებლობა ან არსებული შენობების რეკონსტრუქცია |                         |               |               |             |             | განხორციელება | განხორციელება             | განხორციელება |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 7                                                      | საფეხმავლო ხიდის პროექტირება                                             |                         |               |               |             | დაგეგმარება | დაგეგმარება   |                           |               |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 8                                                      | საფეხმავლო ხიდის მშენებლობა                                              |                         |               |               |             |             | განხორციელება | განხორციელება             | განხორციელება |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 9                                                      | ტერიტორიის კეთილმოწყობა                                                  |                         |               |               |             |             |               | განხორციელება             | განხორციელება |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |

 პრიორიტეტული



- 1) დადიანების კომპლექსის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარებაზე დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ტექსტური ნაწილის 12.2 ქვეთავში და გრაფიკულ ნაწილში, სქემებში N31- 32 ფურცელზე;
- 2) დადიანების კომპლექსის მიმდებარე ტერიტორიის განხორციელება უნდა უზრუნველყოს მუნიციპალიტეტმა და კერძო ინვესტიციების მსურველმა ორგანიზაციებმა ან ფიზიკურმა პირებმა.

| ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის მოწესრიგება, ტერიტორიის ოპტიმიზაცია და ახალი საინვესტიციო ტერიტორიების განვითარება. |                                                                                |                         |             |               |               |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|------|------|------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|
| N                                                                                                                           | განსახორციელებელი აქტივობა                                                     | მოკლევადიანი (1-3 წელი) |             |               |               |               |               | საშუალოვადიანი (4-8 წელი) |      |      |      | გრძელვადიანი (9-15 წელი) |      |      |      |      |      |      |
|                                                                                                                             |                                                                                | 2021                    |             | 2022          |               | 2023          |               | 2024                      | 2025 | 2026 | 2027 | 2028                     | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|                                                                                                                             |                                                                                | 6 თვე                   | 12 თვე      | 18 თვე        | 24 თვე        | 30 თვე        | 36 თვე        |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 1                                                                                                                           | ტერიტორიის დეტალური კვლევა                                                     | განხორციელება           |             |               |               |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 2                                                                                                                           | სატრანსპორტო კვანძის და მოედნის დაგეგმარება და შეთანხმება შესაბამის უწყებებთან |                         | დაგეგმარება | შეთანხმება    |               |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 3                                                                                                                           | საინვესტიციო ტერიტორიების განვითარების ხედვა და პროექტირება                    |                         |             | განხორციელება | განხორციელება |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 4                                                                                                                           | მოედნის და საინვესტიციო ტერიტორიის მშენებლობა                                  |                         |             |               | განხორციელება | განხორციელება | განხორციელება |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 5                                                                                                                           | ტერიტორიის კეთილმოწყობა და ავტოსადგომების განვითარება                          |                         |             |               |               |               | განხორციელება |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |

**პრიორიტეტული**

- 1) ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის განვითარებაზე დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ტექსტური ნაწილის მე -13 თავში და გრაფიკულ ნაწილში, სქემებში N33- 36 ფურცელზე .
- 2) ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის მოწესრიგება უნდა უზრუნველყოს სახელმწიფომ, მუნიციპალიტეტმა და კერძო ინვესტიციების მსურველმა ორგანიზაციებმა ან ფიზიკურმა პირებმა.

| ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილში ავტოსადგომების განვითარება |                                                                                                                     |                         |               |               |               |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|------|------|------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|
| N                                                      | განსახორციელებელი აქტივობა                                                                                          | მოკლევადიანი (1-3 წელი) |               |               |               |               |               | საშუალოვადიანი (4-8 წელი) |      |      |      | გრძელვადიანი (9-15 წელი) |      |      |      |      |      |      |
|                                                        |                                                                                                                     | 2021                    |               | 2022          |               | 2023          |               | 2024                      | 2025 | 2026 | 2027 | 2028                     | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|                                                        |                                                                                                                     | 6 თვე                   | 12 თვე        | 18 თვე        | 24 თვე        | 30 თვე        | 36 თვე        |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 1                                                      | კოსტავას ქუჩაზე პარალელური ავტოსადგომების მოწყობის პროექტის შემუშავება                                              | დაგეგმარება             |               |               |               |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 2                                                      | არსებული ტროტუარის დემონტაჟი, სანიაღვრე არხის გადახურვა და არსებულ ხე ნარგავებამდე 2 მ სიგანის ტროტუარის მოწყობა    |                         | განხორციელება | განხორციელება |               |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 3                                                      | სავალი ნაწილის შემცირება და საპირისპირო მხარეს 2 მ სიგანის ტროტუარის მოწყობა                                        |                         |               | განხორციელება | განხორციელება |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 4                                                      | სატრანსპორტო მანიშნებლების და პარკირების ორგანიზება                                                                 |                         |               | განხორციელება | განხორციელება |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 5                                                      | ბულვარსა და პარკინგს შორის არსებული ტერიტორიის დაგეგმარება, ველო ბილიკიკების და სარეკრეაციო ინფრასტრუქტურის მოწყობა |                         |               |               |               | განხორციელება | განხორციელება |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 6                                                      | ყოფილი ავტოსადგომის წინ მდებარე მოედანზე ავტოსადგომების მოწყობა                                                     |                         |               |               |               |               | განხორციელება |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 7                                                      | დადიანების სასახლისა და ბოტანიკურ ბაღს შორის არსებული საპარკინგე სივრცის მოწესრიგება                                | დაგეგმარება             | განხორციელება |               |               |               |               |                           |      |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |

**პრიორიტეტული**

- 1) ავტოსადგომების განვითარებაზე დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ტექსტური ნაწილის მე - 11 თავში, 11.2.6 ქვეთავში და გრაფიკულ ნაწილში, სქემებში N25- 27 ფურცელზე.
- 2) ავტოსადგომების განვითარება უნდა უზრუნველყოს მუნიციპალიტეტმა.



| ქ. ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილში სატრანსპორტო, სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება, ისტორიული დაცვის ზონის და კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის განსაზღვრა და ტურისტული მარშრუტების განვითარება |                                                                                                                                                    |                         |               |               |                |                |                |                           |                          |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|------|------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|
| N                                                                                                                                                                                                          | განსახორციელებელი აქტივობა                                                                                                                         | მოკლევადიანი (1-3 წელი) |               |               |                |                |                | საშუალოვადიანი (4-8 წელი) |                          |      |      | გრძელვადიანი (9-15 წელი) |      |      |      |      |      |      |
|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                    | 2021                    |               | 2022          |                | 2023           |                | 2024                      | 2025                     | 2026 | 2027 | 2028                     | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                    | 6 თვე                   | 12 თვე        | 18 თვე        | 24 თვე         | 30 თვე         | 36 თვე         |                           |                          |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 1                                                                                                                                                                                                          | სანიაღვრე არხების გადახრევა და საველოსიპედო და საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა მეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის მისაწვდომობის გათვალისწინებით. | პროექტირება             | პროექტირება   | განხორციელება | განხორციელება  |                |                |                           |                          |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 2                                                                                                                                                                                                          | საჰაერო ელექტრო სადენების მიწისქვეშ განთავსება                                                                                                     | პროექტირება             | პროექტირება   | განხორციელება |                |                |                |                           |                          |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 3                                                                                                                                                                                                          | ისტორიული დაცვის ზონის და კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის განსაზღვრა                                                                              |                         |               |               | ინვენტარიზაცია | ინვენტარიზაცია | ინვენტარიზაცია | დოკუმენტაციის მომზადება   | შეთანხმება და დამტკიცება |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 4                                                                                                                                                                                                          | ტურისტული მარშრუტების დაგეგმვა და დაგეგმარება                                                                                                      |                         |               | განხორციელება | განხორციელება  | განხორციელება  |                |                           |                          |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |
| 5                                                                                                                                                                                                          | სკეიტ პარკის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება, საფესტივალო სივრცედ                                                                                 | განხორციელება           | განხორციელება |               |                |                |                |                           |                          |      |      |                          |      |      |      |      |      |      |



**პრიორიტეტული**

- 1) სოციალური, სატრანსპორტო და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებაზე დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ტექსტური ნაწილის მე-10 , მე-11 თავებში და გრაფიკულ ნაწილში, ძირითად გეგმებში, გეგმა N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N25 და დამხმარე გეგმებში N16.
- 3) სოციალური, სატრანსპორტო და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება უნდა უზრუნველყოს სახელმწიფომ, მუნიციპალიტეტმა და კერძო ინვესტიციების მსურველმა ორგანიზაციებმა ან ფიზიკურმა პირებმა.