



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 12

3 თებერვალი
“ --- ” ----- 2017 წ

ქ. თბილისი

თვითმმართველ ქალაქ თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის
შემუშავებაზე გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“
მე-16 მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის პირველი და მეორე პუნქტის,
68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და
ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ტ“
პუნქტისა და 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე:

1. დამტკიცდეს „ქალაქ თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის
შემუშავებაზე გეგმარებითი დავალება“ დანართის შესაბამისად.

2. განკარგულება ძალაშია გაცნობისთანავე.

3. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით
აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ალიბეგაშვილი

ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი
დავალების პროექტი

ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის
გეგმარებითი დავალების პროექტი

დოკუმენტაციის სახეობა:

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს
კანონის, 23-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დუკუმენტი:
„მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“ (შემდგომში მგგ).

დამკვეთი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახური

მგგ-ს შემსრულებელი:

ა(ა)იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველო“

სარჩევი

I. აღწერა.....	5
ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების რეზიუმე	5
II. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების / განახლების წინაპირობები	6
1. შესავალი.....	6
2. საპროექტო არეალი	7
3. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა გადაწყვეტების საანგარიშო ვადა	7
4. სამართლებრივი საფუძვლები და ნორმატივები	8
4.1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავების საფუძველი	8
4.2 გეგმარებითი და სამართლებრივ - ნორმატიული საფუძვლები	8
5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების მიზნები, ამოცანები, პრინციპები და პრიორიტეტები.....	8
5.1 მიზნები.....	8
5.2 ამოცანები	9
5.3 პრინციპები	9
5.4 პრიორიტეტები	11
III. მოთხოვნები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიმართ, საფუძვლები და ნორმატივები	13
6. ზოგადი ხედვა.....	13
6.1 საფუძვლები.....	13
6.2 ნორმატივები	13
7. თბილისის აგლომერაციის ტერიტორიული განვითარების გეგმარებითი დავალებები და თბილისის საზღვრები	14
IV. მიწათსარგებლობის დაგეგმარების მიმართ ზოგადი მოთხოვნები.....	15
8. ტერიტორიების გამოყენება - ზონირებისა და დეტალური დაგეგმვის დოკუმენტები (დავალებები და რეკომენდაციები).....	15
V. მოთხოვნები დოკუმენტის შემადგენლობის მიმართ	17
9. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის - სამუშაოების შემადგენლობა, დამუშავების ეტაპები და ვადები	17
10. წინასაპროექტო - მოსამზადებელი სამუშაოები.....	17
11. გადაუდებელი რეგულირების დოკუმენტები	18

12.	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა.....	19
12.1	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფცია:	19
12.2	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტი.....	22
13.	მიწათსარგებლობის დამუშავების ეტაპები	26
14.	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სამუშაოების შესრულების ვადები	26
დანართი 1.....		27
დანართი 2.....		34

I. აღწერა

ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების რეზიუმე

წინამდებარე გეგმარებითი დავალების პროექტი მომზადებულია საქართველოს ორგანული კანონის "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის", „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის, ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების, სნწ 2.07.01.89 "ქალაქთმშენებლობა" საფუძველზე და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ საპროექტო დავალების, „საპროექტო მომსახურების - დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლების სახელმწიფო შესყიდვის მიზნით“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ჩატარებულ კონკურსში (საკონკურსო განაცხადის უნიკალური N1673), გამარჯვებულების - I, II და III ადგილების მფლობელი საკონკურსო წინადადებებით წარმოდგენილი "წინასაპროექტო მოსაზრებების (ხედვების)", აღნიშნული კონკურსის მიზნებისათვის მოწვეული კონსულტანტის, უცხოური საწარმოს - „ფრაისვოთერჰაუსკუპერს ცენტრალური აზია და კავკასია ბი.ვი.-ს ფილიალი საქართველოში“-ის რეკომენდაციების, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მოთხოვნების გათვალისწინებით.

II. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების / განახლების წინაპირობები

1. შესავალი

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება განპირობებული იყო არა მარტო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი რევიზიის ვადით, არამედ უმთავრესად დედაქალაქის ურბანული განვითარების სფეროში არსებული კრიზისული სიტუაციით.

შეტევა ქალაქის ჩამოყალიბებულ რაიონებზე, გამწვანებულ ტერიტორიებზე და საჯარო სივრცეებზე, სარეკონსტრუქციო უბნებისა და საცხოვრებელი ფონდის მდგომარეობის პერმანენტული გაურესება, ისტორიული ქალაქში დაწესებული რეჟიმების იგნორირებით დაცვის ზონაში მშენებლობა, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გაუმართაობა, გარემოს დაბინძურების მიუღებელი დონე, საგარეუბნო ზონების შეუზღუდავი ურბანული განვითარება, რომელიც არღვევს განაშენიანების ტრადიციულ სტრუქტურას და ქალაქის ხასიათს. სწორედ ამ საგანგაშო მოვლენებმა განაპირობეს მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლების გადაუდებელი აუცილებლობა.

თბილისის ტერიტორიების გამოყენება, სივრცით-გეგმარებითი წყობა, ურბანული გარემოს ხარისხი არ არის თანხვედრაში ინფრასტრუქტურისა თუ ეკოლოგიურ და გარემოსდაცვით მოთხოვნებთან.

დღის წესრიგში დადგა იმ ინერციული განვითარების გზის ცვლილება, რომელმაც დაგეგმვისა და მართვის ნაკლოვანებების გამო ვერ შექმნა ქალაქის სტაბილური განვითარების პირობები. უპირველესად ეს გულისხმობს "დეკლარაციული" გადაწყვეტილებიდან, "მარეგულირებელ" (ობიექტურ რეალობებზე დაფუძნებული ოპტიმალური მასშტაბის განხორციელებად) გადაწყვეტებზე ორიენტირებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ განახლების მიზანია სპორადული, ფრაგმენტულად გაბნეული დაგეგმარებიდან სისტემურ დაგეგმარებაზე გადასვლის იმ სამართლებრივი "ველის" მომზადება, რომელიც უზრუნველყოფს ქალაქის განვითარების პროცესების სამართლებრივად გამართულ ეფექტიან მენეჯმენტს.

ამასთან ერთად, გათვალისწინებულ უნდა იქნას, რომ მსოფლიოში ქალაქების ტრანსფორმაციის პროცესი 2010 წლიდან ახალ ფაზაში შევიდა. დღეს უკვე რეალობად იქცა რესურსებდამზოგავი, კრეატიული, ციფრული და ეკოლოგიური ქალაქები. ეს

ტენდენცია დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სამუშაოების ერთ-ერთი მიზანი უნდა გახდეს.

გეგმარებითი დავალების პროექტში გათვალისწინებულია "საპროექტო მომსახურების – დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლების სახელმწიფო შესყიდვის მიზნით" ჩატარებულ კონკურსში (საკონკურსო განაცხადის უნიკალური N1673), გამარჯვებულების – I, II და III ადგილების მფლობელი საკონკურსო წინადადებებით შემოთავაზებული მოსაზრებები.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა უნდა გახდეს საზოგადოებრივი „თანხმობის“ დოკუმენტი, რაც განპირობებული უნდა იყოს საზოგადოების მონაწილეობითა და მათთან კონსულტაციების შედეგად. მან უნდა უზრუნველყოს ქალაქის მულტი ეთნიკურ კულტურული და ტოლერანტული განვითარება.

2. საპროექტო არეალი

- მგგ-ს განახლების პროექტის შედგენისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას, რომ იგი უფრო ფართო (ქვეყანა, მუნიციპალიტეტი, აგლომერაცია) დაგეგმარების სისტემის ნაწილია. აქედან გამომდინარე, დედაქალაქის ურბანული განვითარების პრობლემების დაბალანსება და შესაბამისად, მათი გადაჭრის შესაძლებლობების გამოვლენა უნდა განხორციელდეს თბილისის აგლომერაციულ სივრცეში (მგგ-თი დადგენილ საზღვრებში).
- მგგ - უნდა დაეყრდნოს ან დასაბუთებული გადაწყვეტების საფუძველზე დააზუსტოს ან/და შეცვალოს "ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრების პროექტის განხილვის შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 20 დეკემბრის #574 განკარგულებით და "ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ" საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის #4173-რს დადგენილებით დამტკიცებული საზღვრები.

3. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა გადაწყვეტების საანგარიშო ვადა

- მგგ-მ უნდა ჩამოაყალიბოს ახალი მიდგომები ქალაქისა და მისი მოსახლეობის მოთხოვნებისა და მისწრაფებების დასაკმაყოფილებლად, არა მარტო გეგმის მოქმედების უახლოესი ვადით (სისტემური რევიზიის ვადა), არამედ უფრო გრძელვადიან პერსპექტივაში.
- მგგ-ს გადაწყვეტების საანგარიშო ვადად განისაზღვროს - 15 წელი (2030 წელი)

4. სამართლებრივი საფუძვლები და ნორმატივები

4.1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავების საფუძველი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის #17.37.498 განკარგულების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის“ 2015 წლის 20 მაისის #250 ბრძანებით დამტკიცებული საპროექტო მომსახურების-დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლების სახელმწიფო შესყიდვის განხორციელების კონკურსის წესი და პირობები და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ სახელმწიფო შესყიდვის გამართებული შესყიდვის საშუალებით განხორციელების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 15 ოქტომბრის #2212 განკარგულება.

4.2 გეგმარებითი და სამართლებრივ - ნორმატული საფუძვლები

ა) "უფრო მაღალი იერარქიული დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნების" არარსებობის პირობებში, მგგ-ს მიზნები და გეგმარებითი გადაწყვეტები უნდა ითვალისწინებდნენ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“, აგრეთვე მისი წინამორბედი "გენერალური გეგმების" იმ გადაწყვეტებს, რომლებიც იწარმოებენ აქტუალობას, სტრატეგიული დარგობრივი და თემატური დაგეგმვის დოკუმენტების ძირითად დებულებებს.

ბ) მგგ-ს სამართლებრივი საფუძვლებია საქართველოს კანონმდებლობა.

5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების მიზნები, ამოცანები, პრინციპები და პრიორიტეტები

5.1 მიზნები

მგგ-ს უმთავრესი მიზანია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მიმართულებების ფორმირება და ამისთვის სამართლებრივი საფუძვლების შექმნა მიწათსარგებლობის ზოგადი პირობების დადგენის გზით. კერძოდ კი, შექმნას ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტები და შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლები (მიწათსარგებლობის პირობები) თბილისის:

- ურბანული გარემოს პერმანენტული გაუარესების შეჩერებისა და თბილისის ისტორიულ-კულტურული, ლანდშაფტური, არქიტექტურულ-სივრცითი თავისებურების შენარჩუნება-გადარჩენისათვის;

- მდგრადი განვითარების პრინციპებით დაბალანსებული განვითარებისა და საიმედოდ ფუნქციონირებადი ქალაქის ქალაქგეგმარებითი საფუძვლების მომზადებისათვის;
- დედაქალაქის მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოს ჩამოყალიბებისათვის;
- ეკოლოგიური უსაფრთხოების, ბუნებრივი რესურსების დაცვისა და რაციონალური განვითარებისათვის;
- სოციალური, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოდერნიზაციისა და განვითარებისათვის ("საიმედოდ ფუნქციონირებადი ქალაქი", "კონტროლირებადი მობილურობა");
- რესურსებდამზოგავი, კრეატიული, ციფრული და ეკოლოგიური ქალაქის გეგმარებითი საფუძვლების შექმნისათვის.

5.2 ამოცანები

- მგგ-ს ამოცანაა დედაქალაქის "მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების, განვითარების მიზნებისა და სტრატეგიების თავმოყრა, რანჟირება და შეჯერება;
- მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრა ("სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის მე-3 პუნქტი);
- იმის გათვალისწინებით, რომ ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარება აღიარებულია ტერიტორიულ-სივრცითი მართვისა და განვითარების ინსტრუმენტად, მნიშვნელოვანია მგგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნას, გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის ევროპის ეკონომიკური კომისიის 2008 წლის რეკომენდაციები ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების საკითხებზე (არსებობის შემთხვევაში ასევე გასათვალისწინებელია დოკუმენტის ყველა შესაბამისი განახლება);
- მგგ-მ უნდა მიაღწიოს ქალაქის მართვის მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ამოცანების ბალანსს;
- მგგ-მ უნდა მიაღწიოს, სადაც ეს გადაუდებლად აუცილებელი და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებელია, კონკრეტული სახით, დაადგინოს თბილისის ტერიტორიების გამოყენების სახეობები.
- მგგ-ს, როგორც „საზოგადოებრივი თანხმობის დოკუმენტის“ მომზადების პროცესში გათვალისწინებულ უნდა იქნას მოქალაქეთა, აგრეთვე სხვადასხვა ინსტიტუციებისა და მმართველობის ინტერესები და უზრუნველყოფილი უნდა იქნას მათი ჩართულობაც.

5.3 პრინციპები

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის

სახელმძღვანელო პრინციპების და საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკის შესაბამისად, მგგ-ს შემუშავების ძირითადი სახელმძღვანელო პრინციპია ქალაქის მდგრადი განვითარებისთვის საფუძვლების შექმნა. აქედან გამომდინარეობს შემდეგი:

- მგგ-ს გადაწყვეტები უნდა დაეფუძნოს ქალაქის არსებულ ურბანულ სტრუქტურას, თბილისის ინდივიდუალობას, მის ისტორიულ, კულტურულ, ბუნებრივ მრავალფეროვნებასა და თავისებურებას, აგრეთვე "კომპაქტურობის" საყოველთაოდ აღიარებულ პრინციპს;
- მგგ-ს შედგენისას თბილისის არქიტექტურული, კულტურული და ისტორიული ღირებულებები განხილულ უნდა იქნას, როგორც მუდმივი და აუცილებელი ბარიერი ყველა იმ ძალისხმევის მიმართ, რომელიც მაქსიმალური ეკონომიკური ეფექტის მიღების მცდელობისას უგულვებელყოფს ქალაქის კონტექსტს;
- მგგ-ს გადაწყვეტებმა უნდა შექმნან საფუძველი ყველა იმ პოტენციური საფრთხის თავიდან აცილებისათვის, რომელიც, არსებული განაშენიანების განვითარებისა და რეკონსტრუქციის პროცესებში, თან ახლავს განაშენიანების ინტენსივობის ზრდას;
- მგგ-მ სტრატეგიული და დარგობრივი დოკუმენტების, აგრეთვე მოსახლეობის განვითარების პროგნოზის საფუძველზე უნდა დაადგინოს ახალ სამშენებლო ტერიტორიებზე მოთხოვნა (მუხლი 5. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპები);
- განვითარდეს განსახლების დეცენტრალიზებული და პოლიცენტრული სტრუქტურა; საქმიანობა ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების თვალსაზრისით იყოს სივრცით-ტერიტორიულად კონცენტრირებული და განვითარების ცენტრების სისტემაზე ორიენტირებული; დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით უპირატესობა მიენიჭოს დასახლებათა ტერიტორიების განახლებასა და ინტენსიფიკაციას;
- განვითარების დაგეგმარებისას გათვალისწინებულ უნდა იყოს ქალაქის განვითარების პოლიცენტრული სისტემის სრულყოფილად ჩამოყალიბება (გამლიერება) - ერთიან პოლიცენტრულ სისტემაში საქალაქო მნიშვნელობის მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრების და ზონების შექმნა და არსებულის განვითარება. (მუხლი 5. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპები);
- გეგმარებითი გადაწყვეტებით დაცულ უნდა იქნას არსებული მწვანე ნარგავების სისტემა, საზოგადოებრივი სივრცეები, ჩამოყალიბებული განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი თავისებურებები, განაშენიანებული გარემოს გამართული ფუნქციონირება (საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა, არსებული განაშენიანების ქალაქმშენებლობითი ღირებულება)

(მუხლი 5. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპები);

5.4 პრიორიტეტები

მგგ-ს გადაწყვეტებში გათვალისწინებულ უნდა იქნას, რომ დედაქალაქის ტერიტორიული განვითარების უმთავრეს პრიორიტეტს წარმოადგენს არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების განვითარება- ექსტენსიურის ნაცვლად, განვითარების ინტენსიური მოდელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უმთავრეს ამოცანად უნდა იქნას დასახული ტერიტორიების „ბალანსირებული განვითარება“ და „რეკონსტრუქციაზე ორიენტირებული განვითარება“.

მგგ-მ უნდა გააუმჯობესოს უკვე გაშენებული ტერიტორიების გამოყენება, მათ შორის:

- ა) ქალაქის ცენტრალური ნაწილის ისტორიულად ჩამოყალიბებული ხასიათისა და თავისებურებების შენარჩუნებითა და აღდგენით, მისი კულტურული, საზოგადოებრივი და წარმომადგენლობითი ფუნქციის განვითარებით;
- ბ) ქალაქის "საშუალოდო ზონის" ტერიტორიებისა და ინფრასტრუქტურის რეორგანიზაციით, ქალაქის მომავალი განვითარების უმთავრესი ფაქტორის, რკინიგზის მომავლის კონტექსტში ამ ტერიტორიებზე საქმიანი, სარეკრეაციო და სავაჭრო ფუნქციების გადმონაწილებით.
- გ) ქალაქის "პერიფერიულ საცხოვრებელ ზონებში" ფუნქციურად შევსებული სრულყოფილი საქალაქო გარემოს ჩამოყალიბებით;
- დ) ქალაქის საზღვრებთან დასახლებათაშორისი ახალი მრავალფუნქციური ცენტრების განვითარება.
- ე) არსებული საცხოვრებელი რაიონების, განსაკუთებით ე.წ. "საძილე" საცხოვრებელი რაიონების, ფუნქციური მრავალფეროვნების უზრუნველყოფა.
- ვ) დასაქმების, მომსახურებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უშუალო სიახლოვეს შერეული ფუნქციის ზონის სახეობების განვითარება;
- ზ) სარეკონსტრუქციო არეალებისა და ყოფილი სამრეწველო /კომერციული ტერიტორიების ("ბრაუნფილდების") განახლება;
- თ) ბუნებრივ და ტექნოგენურ ზემოქმედებას დაქვემდებარებული ტერიტორიების საინჟინრო დაცვა, ეკოლოგიური და სანიტარიულ-ჰიგიენური უსაფრთხოება;

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

კ) სარეკრეაციო და საზოგადოებრივი სივრცეების განვითარებისა და გამოყენების ხელშეწყობა; ბალ-პარკების აღდგენა და რეკონსტრუირებად ტერიტორიებზე ახალი საბაღე-საპარკო მშენებლობა;

ლ) "დეგრადირებული ტერიტორიების", მწვანე ნარგავებისა და ლანდშაფტური სივრცეების აღდგენა, ქალაქის ირგვლივ ბუფერული ლანდშაფტური ზონის შექმნა;

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

ნ) „მიწისქვეშა ურბანისტიკის“ პოტენციალის გამოყენება;

ო) ე.წ. "რეფორმის მიწების" პრობლემატიკა;

პ) "სოციალური საცხოვრისის" პრობლემატიკა.

III. მოთხოვნები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიმართ, საფუძვლები და ნორმატივები

6. ზოგადი ხედვა

ბუნებრივი რელიეფისა და განაშენიანების თავისებურებით გამორჩეულ, უპირატესად საშუალო სართულიანი ქალაქისათვის, მგგ-მ უნდა ჩამოაყალიბოს ნათელი (მკაფიო) სტრატეგია ქალაქის სივრცით-კომპოზიციური ასპექტების ("ქალაქის სურათის" - "სქაილაინის") შესახებ.

6.1 საფუძვლები

მგგ უნდა დაეფუძნოს:

- თბილისის „სტრატეგიული დაგეგმვის ძირითად დებულებებს“ (სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების პროგრამებს-ხედვებს);
- კანონმდებლობით დადგენილ „უფლებრივი ზონირების“ პრინციპს;
- ქალაქისათვის ორგანულ „მდგრადი ზონირების“ პრინციპს;
- ქალაქის საკუთარი რესურსებისა და შესაძლებლობების ობიექტურ შეფასებას;
- ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობით ღირებულებას, მიწის პოტენციურ ფასსა და განვითარების პოტენციალს შორის შესაბამისობის პრინციპს;
- ბუნებრივ-ეკოლოგიური მიდგომებისა და ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის პრიორიტეტულობას;
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“, სხვა წინამორბედი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების იმ მყარ მოცემულობებსა და მოსაზრებებს, რომლებიც ინარჩუნებენ აქტუალობას და ობიექტურობას არსებულ ვითარებაში;
- „საქალაქო ინდიკატორების მონაცემებს“ (რაც შემდგომში მისი გადაწყვეტების ეფექტიანობის "გაზომვის" საშუალებას იძლევა);
- თანამედროვე ტექნოლოგიებს-გეოსაინფორმაციო სისტემებს.

6.2 ნორმატივები

საბინაო მშენებლობის დაგეგმვისას გათვალისწინებულ იქნას საბინაო ფართით უზრუნველყოფის შემდეგი ნორმატიული მოთხოვნები:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფონდისათვის 35კვ.მ/კაცი;

- ერთბიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფონდისათვის 40კვ.მ/კაცი.

7. თბილისის აგლომერაციის ტერიტორიული განვითარების გეგმარებითი დავალებები და თბილისის საზღვრები

- სივრცით გეგმარებითი სამუშაოების შესრულებისას, თბილისის აგლომერაცია განხილულ უნდა იქნას, როგორც ერთიანი ქალაქგეგმარებითი სისტემა;
- განისაზღვროს თბილისის აგლომერაციის პოტენციალი, დადგინდეს აგლომერაციული საზღვრები;
- განისაზღვროს აგლომერაციის ურბანული ტერიტორია და მისი საზღვრები;
- განისაზღვროს აგლომერაციის საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცე, როგორც ერთიანი განვითარებადი სისტემა, რომელიც მოიცავს აგლომერაციის გამჭოლი ძირითადი ღერძისა და მათი მნიშვნელოვანი განშტოებების გასწვრივ სახელმწიფო, სამხარეო თუ მინიციპალური რანგის ადმინისტრაციულ, საქმიან, კულტურულ, კომუნალურ და რეკრეაციულ ფუნქციებს;
- გამოვლინდეს და დადგინდეს აგლომერაციის საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის საზღვრები, მის ფარგლებში მნიშვნელოვანი ბუნებრივი და არქიტექტურული დომინანტები;
- გამოვლინდეს თბილისის აგლომერაციის შემადგენელი დასახლებების ქალაქგეგმარებითი ერთიანობის სხვადასხვა ასპექტები, მათი წამყვანი ფუნქციების (ადმინისტრაციულ-კულტურული, სამრეწველო, კომუნალურ-სასაწყობო, ტურისტულ-რეკრეაციული) სპეციალიზებულ ფუნქციებად ოპტიმალური გადანაწილების მეშვეობით;
- მგგ-მ სტრატეგიული და დარგობრივი დოკუმენტების, აგრეთვე მოსახლეობის განვითარების პროგნოზის საფუძველზე უნდა დაადგინოს ახალ სამშენებლო ტერიტორიებზე მოთხოვნა;
- მგგ-ს გადაწყვეტებით სამშენებლო განვითარების მოთხოვნათა შესაძლოდ დიდი ნაწილი უნდა დაკმაყოფილდეს განაშენიანების საზღვრებში არსებული ტერიტორიული რესურსის გამოყენების გზით;
- გეგმარებითი გადაწყვეტებით დაცულ უნდა იქნას არსებული მწვანე ნარგავების სისტემა, საზოგადოებრივი სივრცეები, ჩამოყალიბებული განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი თავისებურებები, განაშენიანებული გარემოს გამართული ფუნქციონირება (საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა, არსებული განაშენიანების ქალაქთმშენებლობითი ღირებულება).

IV. მიწათსარგებლობის დაგეგმარების მიმართ ზოგადი მოთხოვნები

8. ტერიტორიების გამოყენება - ზონირებისა და დეტალური დაგეგმვის დოკუმენტები (დავალებები და რეკომენდაციები)

- მგგ-მ ქალაქის ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) სახეობები ("დაცვის ზონები", "რეგულირების ზონები", ფუნქციური "ძირითადი ზონები", "ზოგადი ფუნქციური ზონები") უნდა დაადგინოს საქართველოს კანონმდებლობის, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების მიხედვით;
- დაგეგმვის ამოცანებიდან გამომდინარე და ქალაქის თავისებურებებთან ზონების სახეობების შესაბამისობის ე.წ. "მდგრადი ზონირების" უზრუნველყოფის მიზნით, დასაშვებია "ზოგად ფუნქციურ ზონებს" დაემატოს, მგგ-ს პროექტით დადგენილი, სხვა სახის ზონები, რომლებიც შეთანხმების შემთხვევაში აისახება კანონმდებლობაში და/ან ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში;
- მგგ-ს პროექტმა, ცალკეული ტერიტორიებისათვის, დასაბუთებული აუცილებლობის (მაგ.: ჩამოყალიბებული განაშენიანების სივრცით გეგმარებითი მახასიათებლების შენარჩუნების მიზნით) შემთხვევებში, შესაძლებელია განსაზღვროს ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისი ქვეზონები ("კონკრეტული ფუნქციური ზონები");
- დაგეგმვის ამოცანებიდან გამომდინარე და ქალაქის თავისებურებებთან ქვეზონების ("კონკრეტული ფუნქციური ზონების") სახეობების შესაბამისობის - ე.წ. "მდგრადი ზონირების" უზრუნველყოფის მიზნით, დასაშვებია აღნიშნულ ქვეზონებს ("კონკრეტული ფუნქციური ზონებს") დაემატოს, მგგ-ს პროექტით დადგენილი, სხვა სახის ქვეზონები ("კონკრეტული ფუნქციური ზონები") და მათი რეგლამენტები, რომლებიც შეთანხმების შემთხვევაში აისახება ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში;
- მგგ-მ უნდა განსაზღვროს "კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დამცავი ზონები" და მათი საზღვრები;
- მგგ-მ ეკოსისტემური ზონირებით, ცალკეული ტერიტორიებისათვის უნდა დაადგინოს ეკოლოგიური და გარემოსდაცვითი მოთხოვნები (დასაშვები ზემოქმედების ზღვრული მაჩვენებლები - ნორმატივები);
- მგგ-მ უნდა დაადგინოს ლანდშაფტის, საინჟინრო დაცვის, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი გეგმარებითი შეზღუდვების სხვა ზონები;

- მგგ-ს გადაწყვეტებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ ბიზნესისა და მომსახურების სექტორების ზრდა მოითხოვს საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციის შესაბამის განვითარებას. აქედან გამომდინარე, ერთ-ერთ გეგმარებით პოზიციად უნდა იქცეს მრავალფუნქციური (შერეული) ზონების წილის ზრდა;
- მგგ-ს შემადგენლობაში წარმოდგენილ უნდა იქნას დეტალური და თემატური დაგეგმვის დოკუმენტების ("ჩარჩო გეგმა", "განაშენიანების რეგულირების გეგმა", "თემატური ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტები") შემუშავების პროგრამა.

V. მოთხოვნები დოკუმენტის შემადგენლობის მიმართ

9. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის - სამუშაოების შემადგენლობა, დამუშავების ეტაპები და ვადები

1. მგგ-ის შემადგენლობა უნდა აკმაყოფილებდეს "სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონით, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებსა და ამ დავალებით დამატებით განსაზღვრულ პირობებს;

2. მგგ-ის სამუშაოები უნდა მოიცავდეს:

- წინასაპროექტო-მოსამზადებელ სამუშაოებს;
- გადაუდებელი რეგულირების დოკუმენტების - მომზადებას;
- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, მათ შორის "მგგ-ის კონცეფციისა" (I ეტაპი.) და "მგგ-ის პროექტის" შემუშავებას (II ეტაპი);
- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების ახალი რედაქციის მომზადებას.

10. წინასაპროექტო - მოსამზადებელი სამუშაოები

- 1) "საპროექტო მომსახურების – დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლების სახელმწიფო შესყიდვის მიზნით" ჩატარებულ კონკურსში (საკონკურსო განაცხადის უნიკალური N1673), გამარჯვებულების – I, II და III ადგილების მფლობელი საკონკურსო წინადადებების ანალიზს;
- 2) წინასაპროექტო კვლევას ("ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-7 მუხლის შესაბამისად);
- 3) მომავალი განვითარების პროგნოზს: მოსახლეობა, ეკონომიკა, ინფრასტრუქტურა;
- 4) ახალ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე მოთხოვნის (ანგარიშის) დასაბუთებას;
- 5) "კომპლექსურ ქალაქთმშენებლობით ანალიზსა" და "საყრდენი გეგმის" (ქალაქის არსებული მდგომარეობის) მომზადებას;
- 6) "საქალაქო ინდიკატორების შემუშავებას და მათ საფუძველზე ჩატარებულ ანალიზს;
- 7) "მიწის სამართლიანი ფასის ატლასის" შემუშავებას.

11. გადაუდებელი რეგულირების დოკუმენტები

დამკვეთთან კონსულტაციებისა და მისი მოთხოვნების გათვალისწინებით უნდა მომზადდეს "გადაუდებელი რეგულირების დოკუმენტები", რომელიც უნდა მოიცავდეს მაგრამ არ შემოიფარგლებოდეს:

- 1) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა“ და ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების ცვლილებების პროექტს;
- 2) ქალაქის რაიონებისა და გეგმარებითი ერთეულების მიხედვით ტერიტორიების განვითარების არსებული მდგომარეობისა და პოტენციალის შეფასების რუკას ("პარამეტრული ანალიზის რუკას"), განვითარების რეგლამენტების (ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებლის) რეკომენდაციებით, რომელიც გაითვალისწინებს მომიჯნავე ინფრასტრუქტურას;
- 3) გეგმარებითი შეზღუდვების, მათ შორის პოტენციური ბუნებრივი და ტექნოგენური საფრთხეების (რისკების) რუკა;
- 4) ქალაქის ბირთვზე სივრცითი შეზღუდვების რუკა (პანორამების აღქმის არეალებში - "პანორამის დაცვის ზონა");
- 5) განაშენიანების სიმაღლეების, განაშენიანების ინტენსივობისა და გეგმარებითი სტრუქტურის მარეგლამენტირებელი რუკა;
- 6) არსებული ჩამოყალიბებული განაშენიანების რაიონების სამშენებლო განვითარების პოტენციალის რუკა;
- 7) დაცვისა და რეგულირების ზონის ფარგლებს გარეთ არსებული ისტორიულ - კულტურული ღირებულების ობიექტების დაცვის არეალების (ზონების) რუკა;
- 8) შეუსაბამო ობიექტებისა და ტერიტორიების რუკა;
- 9) საზოგადოებრივი სივრცეების, მათი საზღვრებისა და რეგლამენტების რუკა;
- 10) ლანშაფტის დაცვის ზონის საზღვრების პროექტი;
- 11) სამშენებლოდ განვითარების აკრძალვის/ ან და შეჩერების რუკა;
- 12) დეტალური ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების პროგრამა;
- 13) საერთო სარგებლობის არსებული გამწვანებული ტერიტორიებისა და ბაღ -პარკების რუკა.
- 14) ტერიტორიული ბალანსის რუკა;
- 15) თეთრი ლაქების რუკა;

12. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა

12.1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფცია:

1. მგგ-ს კონცეფცია მუშავდება ქალაქის განვითარების ოპტიმალური ვარიანტის შერჩევის მიზნით და ეფუძნება სოციალური, ეკოლოგიური, ეკონომიკური, დემოგრაფიული, ბუნებრივი, გეგმარებითი და საინჟინრო პირობების ანალიზს;
2. მგგ-ს კონცეფცია უნდა დაეყრდნოს წინასაპროექტო კვლევებს და სამხარეო, მუნიციპალურ და აგლომერაციულ დონეებზე ეკოლოგიური, ისტორიულ-კულტურული და ტერიტორიული თავისებურებების გათვალისწინებით, მოიცავდეს განზოგადებულ წინადადებებს ქალაქის პერსპექტიული სოციალურ-ეკონომიკური და ფუნქციურ-გეგმარებითი განვითარების შესახებ.
3. კონცეფციის მოთხოვნებია:
 - ტექსტური ნაწილი (განმარტებითი ბარათი) (კოდი 1), რომელიც უნდა ასახულებდეს მგგ-ს გადაწყვეტებს და მოიცავდეს:
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერას;
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებით ბარათს;
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ეფექტიანობის შეფასებას.
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას.
 - ზონირების ნაწილი (კოდი 2), რომელიც წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას და უნდა მოიცავდეს:
 - მიწათსარგებლობის ინტენსივობის ზოგად სარეკომენდაციო მონაცემებს;
 - ტერიტორიის განთავსებას არსებულ ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში, საკომუნიკაციო და სატრანსპორტო ხაზებს.
 - საინჟინრო ნაწილი (კოდი 3), რომელიც უნდა მოიცავდეს:
 - საპროექტო ტერიტორიაზე წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელების რუკას;
 - საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;
 - საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;
 - საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელის რუკას;
 - საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი გზებისა და ქუჩების ქსელის რუკას.
 - თემატური ნაწილი (კოდი 4), რომელიც უნდა მოიცავდეს ტურიზმის განვითარების სისტემას, დაცული ტერიტორიების სისტემას, კულტურული მემკვიდრეობის,

სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას, მომსახურების ცენტრების სისტემას და სხვა თემატურ საკითხებს.

4. მგგ-ს კონცეფცია უნდა შედგებოდეს:

ტექსტური ნაწილი:

- ა) ქალაქის გეგმარებითი სტრუქტურის განვითარების ისტორიულ ანალიზი; (1)
- ბ) ტერიტორიის კომპლექსურ ქალაქმშენებლობითი შეფასება; (1)
- გ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მდგომარეობის შეფასება; (1)
- დ) ტერიტორიის ეკოლოგიური შეფასება; (1)
- ე) ახალ სამშენებლო ტერიტორიებზე მოთხოვნების ანგარიში (დასაბუთება); (1)
- ვ) ფუნქციურ - გეგმარებითი განვითარების - ზონირების მოდელი; (1)
- ზ) საქალაქო სივრცის კომპოზიციური ორგანიზაციის პრინციპები; (1)
- თ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების პრინციპები; (1)

5. მგგ-ს კონცეფციის ნახაზებია:

ზონირების ნაწილი

- ა) ძირითადი ნახაზი - "მიწათსარგებლობის სქემა" მ-ბი 1:10 000; (2)

"განვითარების კონცეფტუალური გეგმა" მუშავდება თბილისის აქტიური გავლენის ზონის საზღვრებში (აგლომერაცია) მოქცეული ტერიტორიისათვის და განსაზღვრავს მის ტერიტორიული განვითარების მიმართულებებს, გეგმარებით და ეკოლოგიურ შეზღუდვებს, ქალაქის გეგმარებითი კარკასის განვითარების ძირითად პრინციპებს, მისი ტერიტორიის ფუნქციურ ზონირებას.

ძირითადი ნახაზი "მიწათსარგებლობის სქემა" მუშავდება ქალაქის ტოპოგეგმაზე (ტოპოგრაფიულ საფუძველზე) და მასზე დატანილ უნდა იყოს:

- ა) არსებული და/ან საპროექტო ადმინისტრაციული საზღვრები;
- ბ) საპროგნოზო მიწათსარგებლობა - ზოგადი და დეტალური ზონები და მათი საზღვრები;
- გ) გეგმარებითი და სხვა შეზღუდვების ზონები;
- დ) ძირითადი გზები, მაგისტრალური ქუჩები, საგზაო-სატრანსპორტო ნაგებობები;

ე) სარკინიგზო ხაზები, სადგურები და მეურნეობის ობიექტები;

ვ) საინჟინრო სათავო ნაგებობები, მაგისტრალური ქსელები;

საინჟინრო ნაწილი

ა) ქუჩებისა და გზების სქემა 1:10 000; (3)

ბ) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სქემა 1:10 000; (3)

თემატური ნაწილი

ა) "ტერიტორიის არსებული გამოყენების გეგმა"-ები -1:10 000; (4)

ბ) "ქალაქის გეგმარებითი სტრუქტურის განვითარების რეტროსპექტიული სქემები" (4)

გ) ქალაქის ტერიტორიული განვითარების ვარიანტების სქემები; (4)

6. მგგ-ს კონცეფციის "ტერიტორიის არსებული გამოყენების გეგმა" მუშავდება ქალაქის ტოპოგეგმაზე (ტოპოსაფუძველზე) და მასზე გრაფიკულად ნაჩვენები უნდა იყოს "ქალაქთმშენებლობითი ანალიზის შედეგები" (იხ. "ქალაქთმშენებლობითი ანალიზი").

7. "ქალაქის გეგმარებითი სტრუქტურის განვითარების რეტროსპექტიული სქემები" და სივრცის კომპოზიციური ორგანიზაციის სქემები მუშავდება ქალაქის ისტორიული გეგმების გამოყენების გზით და ასახავს საპროექტო სისტემის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების კანონზომიერებებს.

8. ქალაქის ტერიტორიული განვითარების ვარიანტების სქემებზე ნაჩვენები უნდა იყოს პერსპექტიული სივრცით-გეგმარებითი განვითარებისა და ფუნქციური ზონირების, აგრეთვე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების ვარიანტები (სცენარები).

9. ქუჩებისა და გზების სქემაზე ნაჩვენები უნდა იყოს: ძირითადი საავტომობილო გზები, მაგისტრალური ქუჩები, მათი კლასიფიკაცია, რკინიგზა, გარე ტრანსპორტის ნაგებობები (რკინიგზის სადგურები, ავტოსადგურები, აეროპორტები და სხვა).

10. ტერიტორიების საინჟინრო უზრუნველყოფის სქემაზე ნაჩვენები უნდა იყოს: ძირითადი მაგისტრალური მილსადენები (გაზსადენი, საკანალიზაციო კოლექტორები, წყალმდენები), მაღალი ძაბვის გადამცემი ელხაზები, საინჟინრო სათავო ნაგებობები (წყალმიმღებები, გამწმენდი ნაგებობები, ელექტროქვესადგურები, გაზგამანაწილებელი სადგურები).

12.2 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტი

1. "მგგ-ს პროექტის" სტადიაზე ხდება:

- ა) კონცეფციის გადაწყვეტების რეალიზების თანამიმდევრობის განსაზღვრა;
- ბ) მიღებული გადაწყვეტების, მათ შორის ქალაქის გეგმარებითი სტრუქტურისა და ფუნქციური ზონირების დეტალიზება ჩამოუყალიბებელი, სარეკონსტრუქციო და ახლად ასათვისებელი ტერიტორიებისათვის;

2. მგგ-ს "პროექტის" მოთხოვნებია:

- ტექსტური ნაწილი (განმარტებითი ბარათი) (კოდი 1), რომელიც უნდა ასახულებდეს მგგ-ს გადაწყვეტებს და მოიცავს:
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერას;
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებით ბარათს;
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ეფექტიანობის შეფასებას.
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას.
- ზონირების ნაწილი (კოდი 2), რომელიც წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას და მოიცავს:
 - მიწათსარგებლობის ინტენსივობის ზოგად სარეკომენდაციო მონაცემებს;
 - ტერიტორიის განთავსებას არსებულ ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში, საკომუნიკაციო და სატრასპორტო ხაზებს.
- საინჟინრო ნაწილი (კოდი 3), რომელიც უნდა მოიცავდეს:
 - საპროექტო ტერიტორიაზე წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელების რუკას;
 - საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;
 - საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;
 - საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელის რუკას;
 - საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.
- თემატური ნაწილი (კოდი 4), რომელიც უნდა მოიცავდეს ტურიზმის განვითარების სისტემას, დაცული ტერიტორიების სისტემას, კულტურული მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას, მომსახურების ცენტრების სისტემას და სხვა თემატურ საკითხებს.

3. მოთხოვნები ძირითადი ნახაზი - "მიწათსარგებლობის სქემის" მიმართ:

4. მგგ-ს „პროექტი“ მგგ-ს კონცეფციის საფუძველზე, შესაბამისი გრაფიკული მასალით, განსაზღვრავს ქალაქის ტერიტორიის გამოყენებას. მგგ-ს პროექტი უნდა მოიცავდეს:

ზონირების ნაწილი

- ა) ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვის ტერიტორიებს; (2)
- ბ) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს; (2)
- გ) ტყეების დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს; (2)

საინჟინრო ნაწილი

- ა) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს; (3)
- ბ) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს; (3)
- გ) სივრცეებს ზელოკალური (გარე) ტრანსპორტისათვის და ძირითადი ადგილობრივი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის; (3)

თემატური ნაწილი

- ა) ურბანიზებული ტერიტორია, სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია, სპეციალური ტერიტორიები; (4)
- ბ) დედაქალაქის სტრუქტურას და საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრების იერარქიას; (4)
- გ) დასაქმებისა და საცხოვრებლის განვითარების ადგილებს, სუსტად განვითარებული სტრუქტურის მქონე ტერიტორიებს; (4)
- დ) საწარმოო და კომუნალური მომსახურების ტერიტორიებს; (4)
- ე) გამწვანების სიტემას; (4)
- ვ) სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს (4)
- ზ) გეგმარებითი შეზღუდვების, დაცვისა და რეგულირების ტერიტორიებს; (4)
- თ) წყლის ობიექტებსა და წყალშემკრებ ტერიტორიებს; (4)
- ი) მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი მიზნებისათვის გამოყენებულ სხვა ტერიტორიებს; (4)
- კ) თავდაცვის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს. (4)

5. მგგ-ს "პროექტში" ტერიტორიული მოთხოვნები, ზემოთმოცემული ასპექტების დასაკმაყოფილებლად, უნდა აისახოს ქალაქის ტერიტორიის ზონებად დაყოფისას;

6. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის შესახებ“ საქართველოს კანონის, აგრეთვე ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზოგადი და დეტალური ზონების გარდა, მგგ-ს პროექტით შესაძლებელია დადგინდეს სხვა სახის ზონები და მათი პარამეტრები.

7. მგგ-ს პროექტი (ტერიტორიების პერსპექტიული გამოყენების გეგმა) მუშავდება ქალაქის ტოპოგეგმაზე (ტოპოგრაფიულ საფუძველზე) და მასზე დატანილი უნდა იყოს:

ა) ქალაქის არსებული ან/და საპროექტო საზღვრები, ზონების, მათ შორის დაცვისა და რეგულირების ზონების საზღვრები; (2)

ბ) ტერიტორიების პერსპექტიული ფუნქციური გამოყენება (ზონირება) 3.5-ის შესაბამისად;

გ) არსებული და საპროექტო მაგისტრალური ქუჩები, გზები, საგზაო-სატრანსპორტო ნაგებობები, სარკინიგზო ხაზები, სადგურები და მეურნეობის ობიექტები; საინჟინრო სათავო ნაგებობები, მაგისტრალური ქსელები. (3)

8. მგგ-ს პროექტის ნახაზებია:

ზონირების ნაწილი

ა) ძირითადი ნახაზი - "მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა" მ-ბი 1:10000; (2)

"დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა" მუშავდება თბილისის საზღვრებში მოქცეული ტერიტორიისათვის და განსაზღვრავს მისი ტერიტორიული განვითარების მიმართულებებს, გეგმარებით და ეკოლოგიურ შეზღუდვებს, ქალაქის გეგმარებითი კარკასის განვითარების ძირითად პრინციპებს, მისი ტერიტორიის ზოგად და აუცილებლობის შემთხვევაში დეტალურ ფუნქციურ და უფლებრივ ზონირებას.

მოთხოვნები ძირითადი ნახაზი - "დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის" მიმართ:

ძირითადი ნახაზი "დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა" მუშავდება ქალაქის ტოპოგეგმაზე (ტოპოგრაფიულ საფუძველზე) და მასზე დატანილ უნდა იყოს:

ა) არსებული და/ან საპროექტო ადმინისტრაციული საზღვრები;

ბ) საპროექტო მიწათსარგებლობა - ზოგადი და დეტალური ზონები და მათი საზღვრები;

გ) გეგმარებითი და სხვა შეზღუდვების ზონები;

დ) ძირითადი გზები, მაგისტრალური ქუჩები, საგზაო-სატრანსპორტო ნაგებობები;

ე) სარკინიგზო ხაზები, სადგურები და მეურნეობის ობიექტები;

ვ) საინჟინრო სათაო ნაგებობები, მაგისტრალური ქსელები;

ბ) გარემოს დაცვის საპროგნოზო სქემა 1:10 000; (2)

საინჟინრო ნაწილი

ა) ქუჩებისა და გზების სქემა, კლასიფიკაცია 1:10 000; (3)

ბ) ტრანსპორტის მოძრაობის სქემა 1:10 000; (3)

გ) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სქემა 1:10 000; (3)

თემატური ნაწილი

ა) თემატური რუკები; (4)

9. ქუჩების, გზებისა და საატრანსპორტო მოძრაობის სქემაზე (სქემებზე) ნაჩვენები უნდა იყოს: გარე ტრანსპორტის ტერიტორიები და ნაგებობები (ავტომაგისტრალები, სარკინიგზო ხაზები, სადგურები, ხიდები, გაზამტარები და სხვ.) , ქუჩებისა და გზების კლასიფიკაცია, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სვლაგზის ხაზები და პარკები, ტრანსპორტის სერვისის, შენახვისა და პარკირების ტერიტორიები და ობიექტები;

სქემას (სქემებს) თან უნდა დაერთოს სატვირთო და სამგზავრო ნაკადების კარტოგრამები, მაგისტრალური ქუჩების და გზების სახასიათო განივი პროფილები

10. ტერიტორიების საინჟინრო მომზადებისა და უზრუნველყოფის სქემაზე (სქემებზე) ნაჩვენები უნდა იყოს: სათავო საინჟინრო ნაგებობები (მათ შორის წყალმომღებები, გამწმენდი ნაგებობები, ელექტროქვესადგურები, გაზგამანაწილებელი სადგურები) ძირითადი მაგისტრალური მილსადენები (გაზსადენი, საკანალიზაციო კოლექტორები, წყალმდენები), მაღალი ძაბვის გადამცემი ელხაზები, კავშირგაბმულობის ძირითადი ობიექტები, ტერიტორიები, რომლებიც საჭიროებენ საინჟინრო მომზადებასა და დაცვას.

11. გარემოს დაცვის საპროგნოზო სქემაზე ნაჩვენები უნდა იყოს გარემოსდაცვითი და ეკოლოგიური მდგრადობის უზრუნველყოფის საპროექტო ღონისძიებები;

12. თემატური რუკების სახეობები (მაგ. "პრიორიტეტული განვითარების ტერიტორიები", "მდინარე და ქალაქი", "მიწისქვესა ურბანისტიკა" და სხვა) განისაზღვრება "მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევითი" სამუშაოების შესრულების შემდგომ.

13. მიწათსარგებლობის დამუშავების ეტაპები

1. მგგ-ს დამუშავება განხილულ უნდა იქნას, როგორც პროცესი, რომელიც შედეგს იძლევა მუშაობის მთელი პერიოდის (18 თვე) ყველა დროით მონაკვეთში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წინამდებარე საპროექტო დავალებით, მგგ უნდა იყოს ურთიერთდაკავშირებული გეგმებისა და ქმედებების სისტემა და არა ერთი, საბოლოო, ყოვლისმომცველი დოკუმენტი.

2. მგგ სამუშაოებში დაგეგმილია ორი ძირითადი სტრატეგიული ეტაპი:

ა) ქალაქგანვითარების „სტაბილიზაციის საფუძვლების“ მომზადების ეტაპი, რომელიც მოიცავს:

- წინასაპროექტო სამუშაოებს;
- გადაუდებელი რეგულირების დოკუმენტების მომზადების სამუშაოებს;

ბ) მდგრადი განვითარების საფუძვლების მომზადების ეტაპი, რომელიც მოიცავს:

- "მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების სამუშაოებს;
- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების ტერიტორიების გამოყენების ნაწილის - ზონირების ახალი რედაქციის შემუშავების სამუშაოებს.

14. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სამუშაოების შესრულების ვადები

- სამუშაოს მთლიანი ხანგრძლივობა შეადგენს 18 თვეს.
- საშუალოდ ეტაპების ვადები განისაზღვრება ხელშეკრულებით.

შენიშვნა: ძირითადი ნახაზი - „მიწათსარგებლობის სქემა“, როგორც ელექტრონული ასევე მყარი მასალა წარმოდგენილ უნდა იქნეს 1:10 000 მასშტაბით.

სხვა წარმოსადგენი რუკების ელექტრონული ვერსიის მასშტაბი განისაზღვროს 1:10 000-თან, ხოლო ბეჭდური სახით (მყარი მასალა) წარმოდგენილ იქნას 1: 25 000-იან მასშტაბის სიზუსტით.

დანართი 1

მგ-ს პროექტის შემადგენლობა (სარეკომენდაციო)

ტომი 1

ნაწილი 1. ზოგადი დებულებები

1. საწყისი მონაცემები;
2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლების აუცილებლობა და ძირითადი მიზნები;
3. ბუნებრივი კომპლექსი (გეომორფოლოგია, ჰიდროლოგია, ჰიდროგეოლოგია, ტყეები და გამწვანებული ტერიტორიები, მდინარეები, ლანდშაფტური თავისებურებები);
4. სოციალურ-დემოგრაფიული სიტუაცია და პროგნოზი (დემოგრაფიული მონაცემები, მოსახლეობის განაწილება, დასაქმება) - ძირითადი დასკვნები;
5. საინვესტიციო გარემო, ეკონომიკური განვითარების შეფასება და პროგნოზები.

დანართები, სქემები, რუკები

ნაწილი 2. თბილისის აგლომერაცია

1. მიმოხილვა, სტატისტიკური მონაცემები, ანალიზი, ძირითადი დასკვნები. თბილისის ადგილი და როლი სამხრეთ კავკასიის რეგიონში;
2. აგლომერაციის საზღვრები, ურბანული ტერიტორია, საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცე;
3. აგლომერაციის შემადგენელი დასახლებების ქალაქგეგმარებითი ერთიანობის სხვადასხვა ასპექტები, წამყვანი ფუნქციების (ადმინისტრაციულ-კულტურული, სატრანსპორტო, საინჟინრო, სამრეწველო, კომუნალურ-სასაწყობო, ტურისტულ-რეკრეაციული) სპეციალიზირებულ ფუნქციებად ორგანული გადანაწილების წინადადებები.

დანართები, სქემები, რუკები:

- ა) აგლომერაციის საზღვრების სქემა
- ბ) აგლომერაციის ურბანული ტერიტორიისა და საზოგადოებრივ საქმიანი სივრცის სქემა
- გ) აგლომერაციის ქალაქგეგმარებითი მიმართულებების სქემა
- დ) აგლომერაციის არეალის სატრანსპორტო კავშირების სქემა

ნაწილი 3. ქალაქთმშენებლობითი კომპლექსური ანალიზი

1. საქართველოს განსახლების სქემის, რაიონული დაგეგმარების პროექტების, წინამორბედი გენერალური გეგმებისა და ურბანული განვითარების კონცეფციების, სპეციალური

დარგობრივი დოკუმენტების ანალიზი. ძირითადი დასკვნები (მათ შორის, იმ მონაცემებისა და გადაწყვეტების გამოვლენა, რომლებიც დღესაც ინარჩუნებენ აქტუალობას- გავლენას ახდენენ ქალაქის დღევანდელი განვითარების პირობებზე).

2. ქალაქის ისტორიული განვითარება, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების ეტაპები (თბილისის ქალაქგეგმარებითი გენეზისის ანალიზი);

3. 2009 წლის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დეტალური ანალიზი (ძლიერი და სუსტი მხარეები)

4. ინფორმაცია ტერიტორიის ფაქტობრივი გამოყენების შესახებ (არსებული ფუნქციური ზონირება, ზონების სახეობებისა და საბალანსო მაჩვენებლების ჩვენებით, არსებული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება (ცენტრი, საშუალოდო ზონა, პერიფერია-საბალანსო მაჩვენებლებით)

5. ინფორმაცია სატრანსპორტო-საინჟინრო ინფრასტრუქტურისა და მისი ძირითადი ობიექტების შესახებ;

6. ინფორმაცია სოციალური ინფრასტრუქტურისა (განათლება, ჯანდაცვა, კულტურა, სპორტი და სხვ) და მისი ძირითადი ობიექტების შესახებ;

7. ინფორმაცია საეკლესიო ობიექტებისა და საზოგადოებრივი სივრცეების შესახებ;

8. ინფორმაცია ფოსტისა და კავშირგაბმულობის. სახანძრო დაცვის, სასწრაფო სამედიცინო დახმარების, პოლიციის, სამოქალაქო თავდაცვის, სამაშველო სამსახურის ობიექტების შესახებ;

9. ინფორმაცია ტერიტორიების განვითარების ტენდენციების შესახებ (მათ შორის: ქალაქის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი ტერიტორიების დეტალური დაგეგმვის დოკუმენტების ანალიზი)

10. ინფორმაცია განაშენიანებული ტერიტორიების განვითარების პოტენციალის შესახებ

11. ინფორმაცია ტერიტორიები "ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების" შესახებ (ძლიერი და სუსტი მხარეები, მაგალითად ინფრასტრუქტურის განუვითარებლობა)

12. რესურსული პოტენციალის მიხედვით განისაღვროს ტერიტორიების სოციალური, კულტურული, ეკონომიკური, დემოგრაფიული, ეკოლოგიური შეაძლებლობები;

13. ინფორმაცია :

ა) სად არსებობს "კონფლიქტი" სხვადასხვა სახით გამოყენებულ მომიჯნავე ტერიტორიებს, ფუნქციურ ზონებსა და ქვეზონებს შორის;

ბ) სად განხორციელდა სტრუქტურული ცვლილებები;

გ) სად წარმოიქმნება პრობლემები ან არსებობს რეზერვი სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის თვალსაზრისით;

დ) რომელი ტერიტორიებისათვის არ არის შესაძლებელი გამოყენების არსებული სახეობის ცვლილება;

14. ინფორმაცია:

ა) ტერიტორიების შესახებ, რომლებიც უზრუნველყოფილია მათი განვითარების განსაზღვრისათვის საჭირო ყველა მაჩვენებლით (პირობით);

ბ) ტერიტორიების შესახებ, რომელთა განვითარების განსაზღვრას სჭირდება დამატებითი გადაწყვეტები (კვლევა, დაგეგმარების დეტალური ან/და თემატური პროექტების შესრულება, ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება და ა.შ.);

გ) ტერიტორიების შესახებ, რომელთა განვითარების მიმართულება შესაძლებელია განისაზღვროს მხოლოდ მგგ-ის გადაწყვეტებით;

15. ინფორმაცია ქალაქთმშენებლობითი სისტემის განვითარების სოციალურ-ეკონომიკური საფუძვლების შესახებ, მათ შორის "ურბანული ინდიკატორებით" კვლევის შედეგების შესახებ;

16. ინფორმაცია "სტრატეგიული საზოგადოებრივი კომისიის" წინადადებების შესახებ;

დანართები, სქემები, რუკები:

ა) არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა საბალანსო მაჩვენებლებით;

ბ) არსებული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკა საბალანსო მაჩვენებლებით;

გ) სხვა რუკები და სქემები

ნაწილი 4. თბილისის საგარეუბნო ზონისა და საზღვრების შესახებ

1. მიმოხილვა, ნორმატიულ - სამართლებრივი საფუძვლები, ანალიზი, ძირითადი დასკვნები;

2. საპროექტო მოსაზრება (წინადადება);

დანართები, სქემები, რუკები:

ა) არსებული ადმინისტრაციული საზღვრების რუკა

ბ) საპროექტო ადმინისტრაციული საზღვრების რუკა და აღწერა;

გ) საგარეუბნო ზონის საზღვრები

ნაწილი 5. ტერიტორიების გამოყენების შეზღუდვები

1. არსებული სიტუაციის ანალიზი

2. ახალი მშენებლობის შეზღუდვის და/ან აკრძალვის ზონები;

3. ტერიტორიების დარაიონება სამშენებლო განვითარების შესაძლებლობების კატეგორიების მიხედვით;
4. ქალაქის გამწვანება. გამწვანების მდგომარეობა და განვითარების პირობები;
5. სასაფლაოები. მდგომარეობა და პრობლემები.
6. საწარმოო და სხვა ნარჩენების ტერიტორიები (ნაგავსაყრელები, პოლიგონები ა.შ.)
7. თბილისის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები
8. გამოყენების განსაკუთრებული პირობების ტერიტორიები და მათი საზღვრები;
9. ბუნებრივი და ტექნოგენური რისკების ტერიტორიები
10. სხვა შეზღუდვების ტერიტორიები (მაგ. აეროპორტის საჰაერო კორიდორი და ხმაურით ან და სხვა მიზეზებით "დაბინძურებული" ტერიტორიები ა.შ.)

დანართები, სქემები, რუკები:

- ა) სეისმური მიკროდარაიონების რუკა;
- ბ) საინჟინრო გეოლოგიური რუკა;
- გ) ჰიდროლოგიური სქემა;
- დ) გეომორფოლოგიური სქემა;
- ე) დატბორვის სქემა;
- ვ) მიწისქვეშა, მათ შორის თერმული წყლების სქემა;
- ზ) ბუნებრივი და ტექნოგენური რისკების ტერიტორიების სქემა;
- თ) ნარჩენების მოცილებისათვის განკუთვნილი ტერიტორიების სქემა;
- ი) გამოყენების განსაკუთრებული პირობების ტერიტორიები და მათი საზღვრების სქემა;
- კ) საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორიები, რომლებიც ხვდებიან შეზღუდვების ზონებში;
- ლ) არსებული სანიტარიულ-დაცვითი ზონების საზღვრების სქემა (მათ შორის საწარმოებიდან);
- მ) წინადადებები სანიტარიულ-დაცვითი ზონების ცვლილებების სქემა;
- ნ) საერთო სარგებლობის გამწვანებული ტერიტორიების სქემა;

ნაწილი 6. თბილისის ისტორიული ნაწილი

1. ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის ანალიზი -დასკვნები
2. დაცისა და რეგულირების ზონები, მათი საზღვრები და რეჟიმები

ტომი 2

ნაწილი 1. ფუნქციური ზონები და მათი განვითარების პარამეტრები

1. ფუნქციური ზონირების შესახებ
2. ფუნქციური ზონირების სამართლებრივი სტატუსი („უფლებრივი ზონირება“) და მისი ადგილი ქალაქთრეგულირების / ქალაქის მართვის სისტემაში
3. "მდგრადი ზონირება" და მისი ამოცანები
4. "კომპაქტურობის იდეოლოგია"
5. ტერიტორიების პერსპექტიული განვითარება
6. საპროექტო ზონირება, ზონების პარამეტრები
7. ცვლილებები ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში (ტერიტორიების გამოყენების-ზონირების ნაწილი).

დანართები, სქემები, რუკები

ნაწილი 2. ურბან-ეკოლოგია და ლანდშაფტის გეგმარება

1. გარემოს დაცვა
2. პირველი რიგის ეკოლოგიურ-ქალაქგეგმარებითი ოპტიმიზაციის სამუშაოები
3. მდგრადი ენერგეტიკა, ენერგოეფექტურობა, ატმოსფერული ჰაერის ხარისხი, ხმაური
4. გამწვანება, რეკრეაცია
5. საზოგადოებრივი სივრცეების განვითარება
6. ლანდშაფტური დაგეგმარება
7. ნარჩენების მართვა

ტომი 3

ნაწილი 1 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარება

1. ძირითადი ამოცანები
2. ტენდენციები და გამოწვევები
3. საჰაერო ტრანსპორტი
4. რკინიგზა
5. ინდივიდუალური და საზოგადოებრივი ტრანსპორტი
6. ველოსიპედების მოძრაობა
7. წყლის ტრანსპორტი
8. ფეხმავალთა მოძრაობა
9. გზათა ქსელი
10. საერთო მოხმარების ავტოსადგომები
11. სატვირთო და სამგზავრო ავტომობილების მოძრაობის სქემა
12. ინდიკატორების სისტემა და მიზნობრივი მაჩვენებლები

დანართები, სქემები, რუკები:

ნაწილი 2 საინჟინრო- ტექნიკური ინფრასტრუქტურის განვითარება

1. წყალმომარაგების ობიექტების განვითარების დასაბუთება
2. სამეურნეო-ფეკალური და სანიაღვრე კანალიზაციის განვითარების დასაბუთება
3. გაზმომარაგების ობიექტების განვითარების დასაბუთება
4. ელექტრომომარაგების ობიექტების განვითარების დასაბუთება
5. სანიაღვრე კანალიზაციის ობიექტების განვითარების დასაბუთება

დანართები, სქემები, რუკები

ტომი 4

ნაწილი 1. სხვა, მათ შორის სოციალური მომსახურების ობიექტების განვითარება

1. სამშენებლო განვითარების სარეზერვო ტერიტორიები;
2. სახელმწიფო, რეგიონული და ადგილობრივი მნიშვნელობის ობიექტების განთავსება, მათი ტერიტორიების საზღვრები
3. წინადადებები სკოლამდელი და სასკოლო საგანმანათლებლო ობიექტების განვითარების შესახებ
4. წინადადებები ჯანდაცვის ობიექტების განთავსების შესახებ
5. წინადადებები სხვა, მათ შორის საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მოცილების ობიექტების დაგეგმარების შესახებ

დანართები, სქემები, რუკები

ტომი 5 - დანართები

დანართი-1

საცხოვრებელი ფონდის განთავსებისათვის საჭირო ახალ ტერიტორიაზე მოთხოვნის ანგარიში

1. ქ. თბილისის საცხოვრებელი ფონდისა და მოსახლეობის ზოგადი დახასიათება (2015 წლისათვის);
2. საცხოვრებლის ბაზრის ანალიზი ("საცხოვრებელი ფონდის მოძრაობა");

3. საცხოვრებელი ფონდის ცვლილებებისა და ახალი საცხოვრებელი ერთეულების რაოდენობის ანალიზი;
4. საცხოვრებელზე საპროგნოზო მოთხოვნა;
5. წინადადებები საპროგნოზო საცხოვრებელი ფონდის განთავსების შესახებ.

დანართი 2

საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მოცილება

1. არსებული სიტუაციის ანალიზი
2. საყოფაცხოვრებო ნარჩენების ოდენობის პროგნოზი (2030წ)
3. ნარჩენების მოცილების სისტემის განვითარების სცენარის დასაბუთება
4. დასკვნა

დანართი-3 მგგ-ს ძირითადი მაჩვენებლები

1. მგგ-ს აუცილებელი ძირითადი მაჩვენებლები

მაჩვენებლები	
1. მოსახლეობა ა) მოსახლეობის რაოდენობა, მათ შორის : • საკუთრივ ქალაქის საზღვრებში • აგლომერაციის საზღვრებში ბ) მოსახლეობის სიმჭიდროვე გ) მოსახლეობის ასაკობრივი სტრუქტურა დ) მოსახლეობის დასაქმების სტრუქტურა	ად /ჰა-ზე
2. ტერიტორია ა) ქალაქის ტერიტორია არსებულ (საპროექტო) საზღვრებში, მათ შორის: • საცხოვრებელი • საწარმოო და კომუნალურ-სასაწყობო • ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო • საინჟინრო-სატრანსპორტო • სხვა დანიშნულების ბ) ერთ მოსახლეზე გაანგარიშებული	ჰა მ²
3. საცხოვრებელი ფონდი ა) საცხოვრებელი ფონდის საერთო რაოდენობა მათ შორის: • მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში • ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებში ბ) დამატებით საჭირო საცხოვრებელი ფართი გ) სარეკონსტრუქციო და /ან ჩასანაცვლებელი საცხოვრებელი	ათასი/მ²

ფონდი	
4. სოციალური ინფრასტრუქტურა	ათასი/ ადგილი
ა) ბავშვთა სკოლამდელი დაწესებულებები	ათასი/საწოლი
ბ) ზოგადსაგანმანათლებლო სკოლები	ათასი/ მ²
გ) საავადმყოფოები	
დ) სავაჭრო ობიექტები	
ე) სხვა საერთოსაქალაქო საზოგადოებრივი ობიექტები	

2. მგგ-ს სარეკომენდაციო მაჩვენებლები

მაჩვენებლები	
1. ტერიტორია ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორია ბ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორია გ) სასოფლო ტიპის განაშენიანების ტერიტორია დ) შერეული განაშენიანების ტერიტორია ე) საერთო საქალაქო ცენტრის ტერიტორია ვ) საზოგადოებრივი კომპლექსებისა და ობიექტების ტერიტორია ზ) საწარმოო ტერიტორიები თ) კომუნალურ-სასაწყობო ტერიტორიები ი) სატრანსპორტო კომუნიკაციებისა და ნაგებობების ტერიტორიები კ) საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ნაგებობების ტერიტორიები ლ) ლანშაფტურ-რეკრეაციული ტერიტორიები მ) გამწვანებული (მათ შორის ბაღების, პარკებისა და სკვერების, ხეივნების) ტერიტორიები ნ) სანიტარიული და სხვა დაცვითი ტერიტორიები ო) საბაღე -სააგარაკე ნაკვეთების ტერიტორიები პ) სპეციალური დანიშნულების ტერიტორიები ჟ) სხვა სახის ტერიტორიები რ) ტერიტორიები, რომელთაც სჭირდებათ საინჟინრო დაცვა 2. საცხოვრებელი ფონდი ა) მოსახლეობის საერთო საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფის საშუალო მაჩვენებელი ბ) ოჯახების რაოდენობა, რომლებსაც არ გააჩნიათ ბინა, ან არ არიან უზრუნველყოფილნი სოციალური ნორმით გ) საპროექტო საცხოვრებელი ფონდის ფართობი: • ახალ (თავისუფალ) ტერიტორიებზე • სარეკონსტრუქციო ტერიტორიებზე	პა მ²/ადამიანი

3. საინჟინრო-სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა ა) მაგისტრალური ქუჩებისა და გზების განფენილობა (სიგრძე), მათ შორის: • უწყვეტი მოძრაობის • საქალაქო მნიშვნელობის • რაიონული მნიშვნელობის ბ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხაზების განფენილობა (ტიპების მიხედვით) გ) მაგისტრალური ქუჩების სიმჭიდროვე დ) ხიდები, გზაგამტარები, სატრანსპორტო კვანძები ე) წყლის მოხმარება, მათ შორის: • სამეურნეო-სასმელი მიზნებისათვის • საწარმოო მიზნებისათვის ვ) საკანალიზაციო ჩამდინარე წყლები, მათ შორის: • საყოფაცხოვრებო კანალიზაცია • საწარმოთა კანალიზაცია ზ) საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მოცულობა თ) ელ.ენერგიის მოხმარება, მათ შორის: • კომუნალურ-საყოფაცხოვრებო მიზნებისათვის • საწარმოო მიზნებისათვის ი) გაზის მოხმარება, მათ შორის • კომუნალურ-საყოფაცხოვრებო მიზნებისათვის • საწარმოო მიზნებისათვის 4. გარემოს დაცვა ა) სანიტარიული დაცვითი ზონების ფართობები ბ) დაბინძურებული ტერიტორიების ფართობები, რომლებზედაც გადაჭარბებულია მაქსიმალურად დასაშვები ზღვრული მაჩვენებლები • ატმოსფერული ჰაერი • წყალსატევები • ნიადაგი	კმ/მ² ერთ. ათასი მ³/დღ.ღამეში ათასი/მ³ კვტ.სთ/ წელიწადში
---	---