



საქართველოს რაგიონული განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის სამინისტროს მიერ გამოცხადებული

ქალაქ ზუგდიდის ქალაქგანაშენობითი გეგმების
შეფასების საპროექტო მომსახურების ჯონაურსის

საპროექტო ორგანიზაციის "არტსტუდიო პროექტი"
ტექნიური შეთავაზება



ფობო: caucasus-trekking.com

A

ARTSTUDIO
PROJECT

2019 გ.



საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის სამინისტროს მიერ გამოცხადებული

ქალაქ ზუგდიდის ქალაქგარეუბლობითი გზების
შემუშავების საპროექტო მომსახურების ჯონჯურის

საპროექტო ორგანიზაციის "არტსტუდიო პროექტი"
ტექნიკური შეთავაზება

შემადგენლობა:

01	პროექტისა და დამკვეთის მიზნების შესახებ
03	მეთოდოლოგია
06	ნიმუშური ხელვა
11	ეტაპები და გეგმავრობები
12	სახელმძღვანელო ნორმატიული აქტების ჩამონათვალი და გამოსაყენებელი მასალები



ფოტო: georgiantrevelguide.com

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრომ აცხადებს ჯონაუნს "ქ. ზუგდიდის ქალაქმშენებლობითი გეგმების მოსაზრებად" და იწვევს ყველა იმ დანიშნულს, ვინც ვინც მზადაა დააამყოფილოს საკონსულტო ვირობა.

წინამდებარე საკონსულტო დოკუმენტაცია შედგენილია "სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ" საქართველოს ანონის 102-ე მუხლის და "ჯონაუნის მუშაობით საკონსულტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვის ვირობებისა და წესის დამტკიცების შესახებ" სახელმწიფო შესყიდვების საგანგებო თავმჯდომარის 2015 წლის 22 მაისის №7 ბრძანების საფუძველზე, საკონსულტო დავალება: (CPV-71410000) აგვისტო 2019.

საკონსულტო დავალების მიხედვით განსაზღვრული ამოცანებია:

- ქალაქ ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის წინაპირობების შექმნა;
- სატრანსპორტო სატრანსპორტო ნაქდებით გამოწვეული უარყოფითი ზემოქმედების შემცირება;
- ადმინისტრაციულ - საკონსულტაციო ცენტრის ფორმირება;
- ქალაქის ცენტრალური უბანისა და ქუჩების განაშენიანების მოწესრიგება;
- ხელტარული მემკვიდრეობის ობიექტების დამავენი ზონების დადგენა;
- ქალაქ ზუგდიდის საკონსულტაციო სივრცეების დადგენა და განვითარება;
- განაშენიანების განვითარებისთვის შუალედური ტარიტორიული რეგულაციების ფონზე მზარდი საგანგებო სპეციალაციების მართვა;
- ტარიტორიების გამოყენების და განაშენიანების განვითარების ვირობების დადგენა.

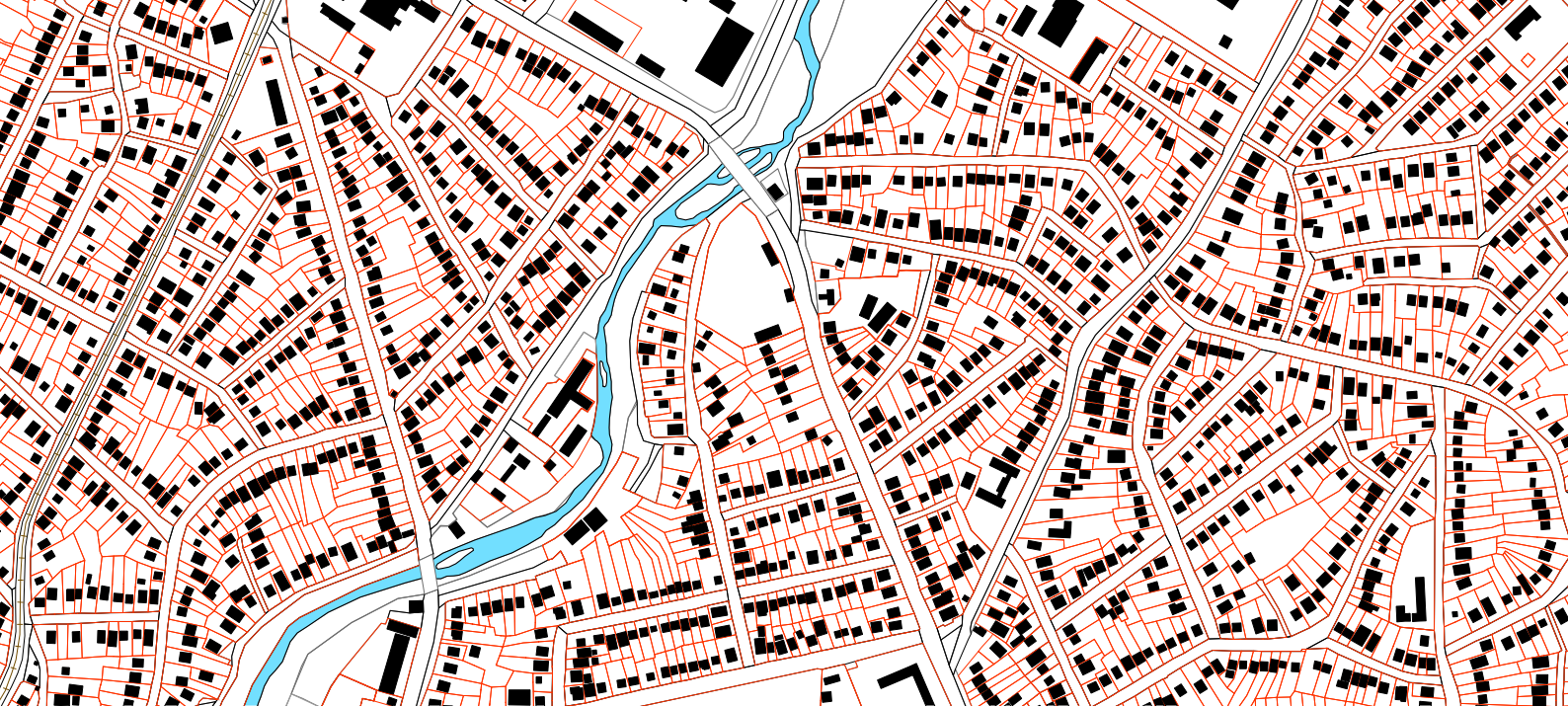
გამოწვევები და შესაძლებლობები

ამ ტიპის გზები ყოველთვის უახვირდება უამრავ გამოწვევას. წინასწარი შეფასებით, ჩვენ შევაცდამთ გამოწვევლინა მნიშვნელოვანი ეკონომიკური და სოციალური გამოწვევები და ამავდროულად ის შესაძლებლობები, რომლებიც გასათვალისწინებელი იქნება გზების შეშენების და განხორციელების პროცესში.

პროექტის განხორციელების მთავარ გამოწვევად შეიძლება მივიჩნიოთ ეკონომიკური სიღარიბის სიხშირე, სოციალური და ეკონომიკური გარემოს დესტაბილიზაციის რისკი, უმუშევრობის მაღალი დონე, მნიშვნელოვანი რესურსების ნაქარბობა, მოსახლეობის ჩართულობის დაბალი დონე ადგილობრივი მნიშვნელობის საინფრასტრუქტურის გადამწყობაში.

მნიშვნელოვანი შესაძლებლობებია: აუტანადი, ადგილობრივი და სავაჭრო თვალსაზრისით რეგიონული ცენტრი, ძლიერი აუტანადი იდენტობა, ეკონომიკური მოგვარებაში მნიშვნელოვანი სოციალურ-ეკონომიკური როლის უზირაბსობის გამოყენება, ანალოგიური მდებარეობა დრამატიკულად პროტან სიხშირე, საცხოვრებელი ფონდით, საბაზისო ინფრასტრუქტურითა და საშუალო კალით უზრუნველყოფითი კალაში, მასთან დაახვირებაული სოფლები და სხვა ტერიტორიები.





მეთოდოლოგია

ინტეგრირებული დამგეგვა

ინტეგრირებული დამგეგვა არის მეთოდოლოგიური მიდგომა, რომელიც პროექტირების პროცესში აღვანს ლოკალური გადაწყვეტების ჩარჩოს, დამგეგვაში მოწოდებული ყველა მხარის ჩართულობით, რაც დაფუძნებული იქნება ადგილობრივი და რეგიონალური პირობების შეფასებაზე და საფუძვლად დასაყრდენი და დასაბუთებული ტერიტორიის მიწებისა და ამოცანებს. ეს პროცესი ასევე ხელს შეუწყობს განაშენიანების სოციალურ-ეკონომიკური, გეგმარებითი და ტექნიკური ასპექტების ინტეგრაციას და მის გრძელვადიან ეკონომიკურ მდგრადობას.

ინტეგრირებული დამგეგვა ხელს უწყობს:

- პროექტის ადრეულ ეტაპებზე საკანონო ვარაუდობების განსაზღვრას, რომელიც სამომავლოდ ჩამოყალიბებას საპროექტო გადაწყვეტას. თავის მხრივ, აღნიშნული ხელს შეუწყობს შესაბამისი მონაცემებისა და ავტომატური წარმოებას (ნათელი განმარტებებით), რომელიც უზრუნველყოფს ამ წინასწარპროექტო საშუალებების შესაბამისობას საპროექტო გადაწყვეტასთან.
- ხელს უწყობს განაშენიანების მათემატიკური ჩარჩოების ჩამოყალიბებას, რომელიც ეფუძნება სოციალურ-ეკონომიკურ, ფიზიკურ, ტექნიკურ, ორგანიზაციულ და გეგმარებით ალტერნატივებს. ეს აი თავის მხრივ განვიხილავს პროექტის ოპტიმიზაციას.
- უზრუნველყოფს მკვეთრად განსაზღვრულ გადაწყვეტებსა და ტექნიკურ სტრატეგიებს პროექტის ფარგლებში. ამით აი ყველა ეტაპზე მიიღწევა ჩართულობა და ზოგადად დასაბუთებულ ტერიტორიულ, თუ ეკონომიკურ უბანში იძლევა ეკონომიკურ და შთაბეჭებით შდეგს.
- ახალიგებს განხორციელების მათემატიკური გეგმას, რომელიც მოქალაქეებთან, ასევე გრძელვადიანი მოქმედებისთვის. შედეგად, მიიღწევა განხილული აპროექტი რომელიც ჩართულ მხარეებთან, ასევე ფართო საზოგადოებასთან.
- ავითარებს მათემატიკურად განსაზღვრულ სამოქმედო გეგმას პროექტის ყველა ფაზაზე თანმიმდევრულად.



წინასწარი ხედვა

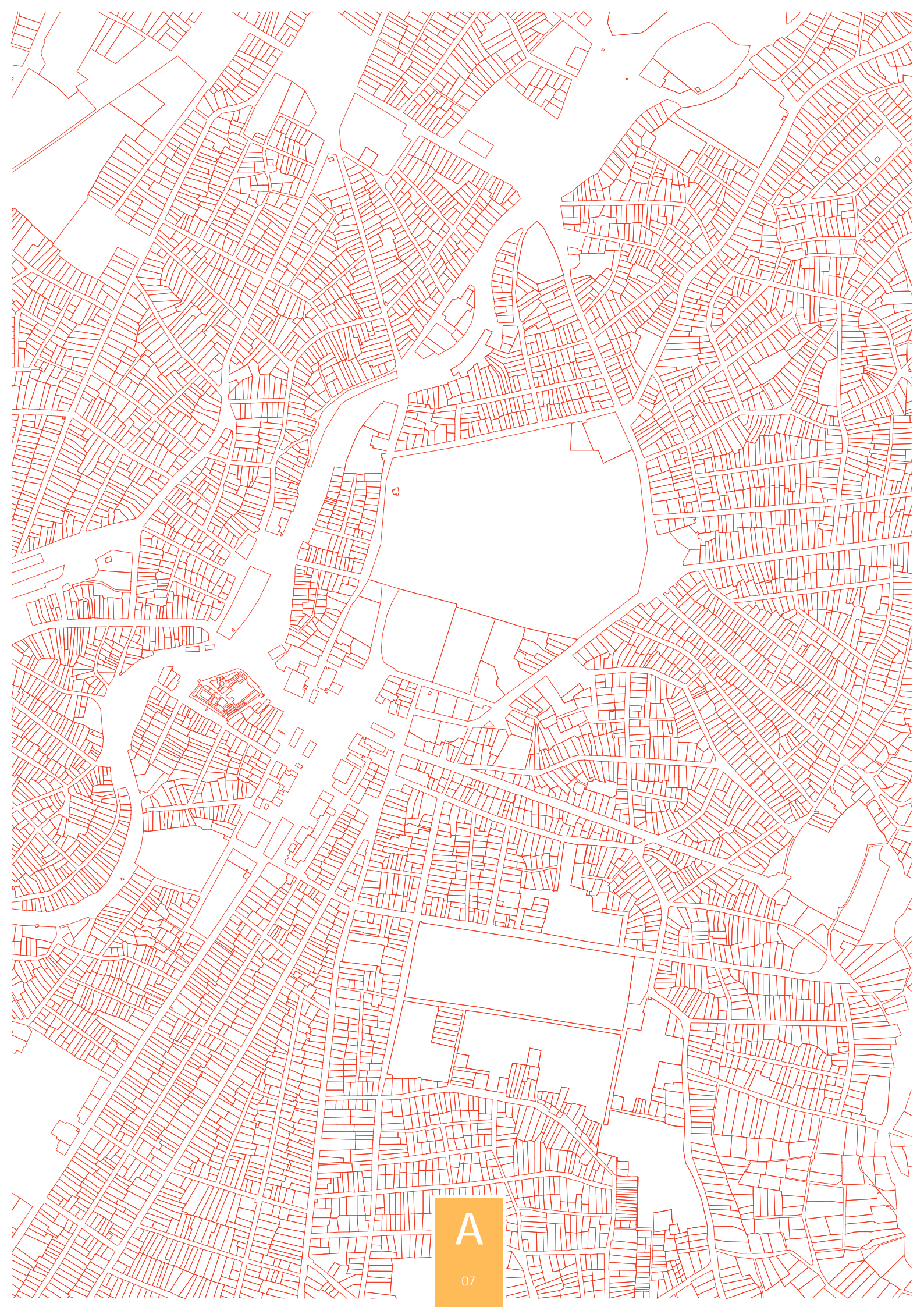
წინასწარი ხედვის ეტაპზე ორ მნიშვნელოვან დონეს გამოვყოფთ - რეგიონულსა და ადგილობრივს. ორივე დონე მოიცავს ურთიერთდახმავობიერებულ სახითხებს რომლებსაც ქვემოთ მიმოვიხილავთ.

რეგიონული დონე (კონტაქტი):

- ზუგდიდში როგორც რეგიონული ცენტრის როლის გაძლიერება (კულტურული, ადმინისტრაციული, სავაჭრო, ტურისტული და სატრანსპორტო ქვანძი).
- ანატილის მშენებარე ღრმავლოვანი პრობის ფაქტორის გამოყენება ზუგდიდის სასარგებლოდ.

ადგილობრივი (ქალაქის) დონე:

- არსებული განაშენიანების ხასიათის შეფასება და ახალი გამოწვევების შესაბამისი განვითარების დაგეგმვა (სავაჭრო და მომსახურების სფეროების განვითარების დადაბიტი და უარყოფითი ტენდენციების შეფასება);
- ქუჩების სისტემის დაგეგმვა; (ქუჩების ფუნქციური იერარქიის დაგეგმვა-დაგეგმარება, ქუჩების საფეხმავლო და სავალოსივადო გზების საჭიროების შეფასება);
- ეკონომიკური განვითარება, რეგიონული და ადგილობრივი ფაქტორების შეფასება დასაქმების ზრდისა და სტაბილიზაციის მიზნით (ტურისტული საბაზო ადგილის, ვაჭრობა/მომსახურების, ანატილის პრობის, სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის დასაწყობება-გადაამუშავების და სხვა შესაძლებლობების შეფასება.);
- მდინარის ჭალის სარეაბილიტაციო ფუნქციით გამოყენება; (ერთიანი ტერიტორია/მდინარე ტერიტორიის და სამეზობლო პარკებისა და ღია სივრცების სისტემის შექმნა);
- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და განვითარება (კულტურული მემკვიდრეობის სავალ და დოკუმენტური ხელშეწყობის საფუძველზე უკვე ძველი ძეგლების ინვენტარიზაცია, მათი დაცვისა და განვითარების საჭირო დონის დამუშავება);
- განაშენიანების განვითარების საჭიროების და რესურსის შეფასება (საცხოვრებელი ფონდის არსებული ხარისხის და სამომავლო საჭიროების ხელშეწყობა, სოციალურ-ეკონომიკური გამოწვევების საფუძველზე);
- სოციალური ინფრასტრუქტურის ხარისხის და საჭიროების შეფასება (სკოლა, ბაღი, სამედიცინო, ადმინისტრაციული, სპორტული ობიექტების მდგომარეობისა და მდებარეობის (მისაწვდომობის) შესახებ ინფორმაციის შეგროვება და ანალიზი);



A

საქართველოს ჯანოვნობის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანილი ახალი გენეკალური გეგმა უნდა იყოს ქ. ზუგდიდში საშენობლო განვითარების პროცესისა და მიწისმფლობელების ყოველდღიური პრაქტიკის მართვის ეფექტური ინსტრუმენტი.

ამასთან ერთად, მნიშვნელოვანია, რომ ქალაქგანვითარების მართვის ახალი პრინციპებით შედგენილი დოკუმენტი საფუძვლად დაედება, როგორც მომდევნო საფეხურის ქალაქგანვითარებით დოკუმენტაციის გეგმები, ასევე მართვის რეგულაციების მომზადებას.

ზუგდიდის ქალაქგანვითარებითი დოკუმენტაციის ჩამოყალიბების მიმდინარე ეტაპის ამოცანა:

- წინა გეგმების პროცესების ჩრტიხული ანალიზის საფუძვალზე ქალაქის სივრცითი განვითარების უხლოესი ამოცანების გამოვლენა, ფორმულირება და მათი განხორციელების ეტაპების დასახვა;
- დადგენა, განვითარების მიმართულებები თუ რა გავლენას მოახდენს ქალაქის ტერიტორიების გამოყენების რეჟიმებზე და მოსალოდნელი ცვლილებების გამოვლენის მიზნით ქალაქის მთლიანი ტერიტორიისთვის მიწისმფლობელების ზოგადი და დავალებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, დაბალური სხეობების, შესაბამისი გეგმარებითი და სივრცითი პარამეტრების განსაზღვრა;
- ქალაქის ათილმოწყობის, ბუნებრივი გარემოსა და აუტორული მემკვიდრეობის (ძრავი ძეგლების) დაცვისა და გამოყენების ქალაქგანვითარებითი პირობების შემუშავება;
- სოციალ-აუტორული, სატრანსპორტო და სანიტრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის განვითარების გეგმარებითი ხელშეწყობა;
- რეგულაციების მგ-ს დოკუმენტებში თანამდროვე მოთხოვნების შესაბამისი სხეით ასახვა, რაც ქალაქგანვითარების პროცესის მართვის უზრუნველყოფას მოაშუქებს.

არსებული გეგ-გეგმა შედგა 2009 წელს, თუმცა მიმაჩნია რომ თავიდანვე არ ახაყოფილებდა ქალაქისათვის საჭირო განვითარების მოთხოვნებს, გარკვეულ მიზანთა გამო ვერ იქნა ჩატარებული სრულყოფილი ავტორული, შესაბამისი ინფორმაციის ნაქვრება ან სხვა ლოგიკური და საჭირო გეგ-გეგმის შემუშავება. ამასთან 10 წლის განმავლობაში შეიცვალა მოსახლეობის როდენობაც და ქალაქის საზღვრების დაქორეჟირდა, შეიცვალა გეგმარების სართო ფონი, არსებული განაშენიანება არ შესაბამისი მიწისმფლობელების გეგმაში ასახულ გეგმარებით პროცესებსა თუ განვითარების მიმართულებას.

არ არის დადგენილი წითელი და ლურჯი ხეობები, რამაც გამოიწვია წლების განმავლობაში უსახური და არაოპტიმიზირებული განაშენიანება, მნიშვნელოვანი ცვლილებები მოხდა ზონირების ათხითაც, ქალაქის ტერიტორიის თითქმის 80% წარმოადგენს დასახლებულ ტერიტორიებს ძირითადად მოიცავს ერთბინიან საცხოვრებელ სახლებს, არსებულ გეგმაზე ეს ზონები დაყოფილია და მინიჭებული აქვს შესაბამისი საცხოვრებელი ზონის სტატუსი, თუმცა წლების განმავლობაში მოხდა ამ ზონის თვითნებური თუ დაგეგმილი ცვლილებები და ქალაქის ცენტრალური ტერიტორიის მნიშვნელოვანი ნაწილი გარდაიქმნა საზოგადოებრივ-საქმიან ზონად, რაც წინააღმდეგობაში მოდის არსებულ საშენობლო დოკუმენტთან. იმისათვის, რომ დასრულდეს უსახური მშენებლობები აუცილებელია საშენობლოდ გამოსაყენებელი მიწის ნაქვრების ფართობის განსაზღვრა და საშენობლო დოკუმენტში აღნიშნულის ასახვა, ამჟამინდელ „ქალაქ ზუგდიდის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ შესაბამისად 100 მ²/მ ტერიტორიის საშენობლოდ ათვისება შესაძლებელია სრულად, რამაც გამოიწვია მრავალბინიან სახლების უკონტროლო და ასევე ქალაქის მნიშვნელოვან ტერიტორიებზე მცირე განაშენიანებები, რამაც ქალაქს დაუჩარგა იარ-სახე, ხოლო ჟონარებულად უკონტროლად გასართობი, მოსასვენებელი და რეკრეაციული სივრცეები. რაც შეეხება ახალი მრავალბინიანი სახლების მშენებლობის საიტებს, ვინაიდან ამჟამინდელ თემა აქტუალურია და დიდი მოთხოვნა ჩდება ამ დანიშნულებების შენობების მშენებლობისა ინვესტორების მხრიდან, საჭიროა წესებში მკაცრი ჩანაწერის გაქვრა, რითაც განისაზღვრება მრავალბინიანი სახლებისთვის ზონების მიხედვით მისანიჭებალი ჟოეფიციენტები ასევე ფართის მიხედვით ღირ და დახურული სადგომების როდენობა, რეკრეაციული და გასართობი ზონების მოწყობა ასევე მრავალბინიანი სახლების უკონტროლო. არსებული ზონირების რეჟიმის შესაბამისად არ არის დაქორეჟირებული აღნიშნული პარამეტრები, რაც მნიშვნელოვან პრობლემას ქმნის და შესაბამისი ხდის სრულყოფილი ინვესტიური სივრცის ჩამოყალიბებისთვის.

ქალაქ ზუგდიდის ტერიტორიაზე ბოლო 25 წლის მანძილზე არ გაუაქრობასაგულა საგზაო ინფრასტრუქტურა, რის გამოც ქალაქში შეიქმნა პრობლემები ავტობრანსპორტის მოძრაობასთან დაკავშირებით. გარდა ავტობრანსპორტის სიმრავლისა არსებული მდგომარეობის მიუხედავად: შემოვლითი გზების უზარმაზარ და არსებული უკიდურესად გადატვირთვა; საბოლოოაგზაო ბაზრის განვითარება ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში და ამ ნაწილში ავტოსადგომების უზარმაზარ, ასევე მდინარის სანაპირო ზოლში სავტომობილო გზის არ არსებობა. გამომდინარე აქედან, ყოველდღიურად უარესდება ავტომობილების მოძრაობის უსაფრთხოება, ვინაიან სათაბოში თითქმის გაუვალთა ქალაქის შიდა ქუჩები, იქმნება ა.გ „საცობები“ და ავარიული მდგომარეობა, რითაც მოსახლეობას ექმნება დისკომფორტი და საშიშროება, ამასთან დაბალი ზონის სოფლებისა და ქოგბინების დასახლების დაკავშირება ქალაქის ცენტრთან ხორციელდება ერთადერთი ხილთ, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის ქუჩაზე, ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე, აღნიშნული ხილი ექვემდებარება რეაბილიტაციას, ამ სამუშაოების ჩასატარებლად შესაძლებელია სავალდებულო გახდეს ხიდის დროებით გადაჭრა, რაც გამოიწვევს ავტოსატრანსპორტო მოძრაობის სრულად პარალიზებას, საჭიროა აღტარებული საქალაქო არტერიის შექმნა, რაც მნიშვნელოვანწილად განტვირთვს ქალაქს და ხელს შეწყობს ავტოსატრანსპორტის უსაფრთხო და ქოგფორტულად გადაადგილებას.

ახალი ხიდის, ნაპირსამგრისა და არსებული სავტომობილო გზის შენახლოება მნიშვნელოვანია ვინაიდან ქალაქს განტვირთვს ავტოსატრანსპორტის მოძრაობისგან, აქრძოდ ქოგბინების დასახლებიდან (სადაც დაწყებულია ახალი ფახურთის სტადიონის შენახლოება) და დაბალი ზონის სოფლებიდან წამოსული მოსახლეობა ქალაქის ცენტრში, ქონარტულად ბაზრის ტერიტორიაზე მოგვალში გადაადგილდება სწორად ამ ხიდის მეშვეობით, ნიშანდობლივია ის სიჩათეები, რომელიც ამ პროექტის განხორციელებას მოყვება, ვირვალ რიგში განტვირთვა ქალაქის ქუჩები საცობებისგან და ის დასახლებული უბანი რომელიც ცენტრიდან 500 მეტრში მდებარეობს და ამჟამად ყველაზე უსახური განვითარებული ზონაა, ექნება პირვალბარისხოვანი საზოგადოებრივი დატვირთვა, რაც მოსახლეობას მისცემს შესაძლებლობას განვითაროს მვირა ბიზნესი, ასევე ხუბულავს ქუჩაზე იგამება რაგბის სტადიონის შენახლოება, რისთვისაც დაგებებითი საქალაქო არტერიის შექმნა სისიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია, ზვან რეგიონში დაგებებითი ინფრასტრუქტურული პროექტები (მაგალითისთვის, ანახლიაში შენდება საქვეწო მნიშვნელოვანის პორტი), მოგვალში აიღავ უფრო მეტად გაზრდის სატრანსპორტო მოძრაობას ქალაქის ტერიტორიაზე.

შესაბამისად რეგი დაჭირვების საფუძვალზე გენ-განგაზე ასახული 5 ახალი ხიდის შენახლოების ლოგაციები შესაცვლელია, რაც მნიშვნელოვანად განტვირთვს ქალაქს და ცენტრი განტვირთვა მუდმივი საცობებისგან.

მნიშვნელოვანია ასევე ქალაქის დაცენტრალიზაციის საჩითხი, მიუხედავად იმისა რომ ქალაქს გააჩნია უბები, რომელთა დატვირთვაც შესაძლებელია ქონარტული მიმართულებით, მაგალითისთვის ქოგბინების დასახლება შეიძლება განვითარდეს, სპორტული და ჟულტარული მიმართულებით, ვინაიდან ამავე ტერიტორიაზე უკვე არსებობს ჟულტარის ცენტრი, სპორტულ-განახალდალებული ცენტრი და შენახლოება ფიფას მე-3 ატავორიის სტადიონი, ამავე ტერიტორიაზე შესაძლებელია მოხდეს გადახან ქალაქის ცენტრში არსებული ყინულის მოედანის (რომლის გაბარილი გუბათი ვიქრობ, რომ არ ჯდება ქალაქის ცენტრის გარეგნობით სტრუქტურაში. ატავს სიცრვას და ამხინჯავს) და სხვა ასეთივა დანიშნულების ობიექტების. მოსახლსრიგებელია და დასარგულირებელია ქოგფიცინებების მინიჭების სისტება ზონირების მიხედვით, ქალაქის განვითარება და ნაგებობების სიმაღლეში ზრდა უნდა განხორციელდეს ქალაქის ცენტრალური შუაგულიდან ანუ დადინების ისტორიულ-არქიტექტურული ამოგვლექსის ირგვლივ დაბლიდან-მაღლისაგან, რათა ჰვარის მსგავსი გადანახილება ქორექტულად მოხდეს და სიცრვა არ ჩაიხატოს. მნიშვნელოვანია სატრანსპორტო ექვემდებარე ზუგდიდის ადინისტრაციული ცენტრის დაკავშირება ქალიან მნიშვნელოვან ტერიტორიულ ერთეულებთან ისეთი როგორიცაა რუხი (განვითარდეს, როგორც სავაწრო და ჟუბრული ზონა, სადაც მოაწყობა ბავშვთა გასართობი ცენტრები სტადიები ,სავაწრო ცენტრები), ანახლია (დასახვანებელი ზონა), იგერი შიდა ფრანების განახორციელდეს აროკორების შენახლოების მიმართულებით. ასევე დასაგებია და მოსაწყობია ვალოგბინები ქალაქის მეტებით, ვინაიდან ქალაქი აჭიდრო დასახლებული უდნა გაჩდეს მეტი რეკრაციული ზონა, რაც შესაძლებელია მოაწყოს ჩხოვრის ორივე სანაპიროზე. წყალცადვითი ზოლის გათვალსიწინებით.

გან-გამასათან ერთად უნდა მოხდეს განვითარების გეგმის შეფუძვლა, რაც გულისხმობს ქალაქის სტილისა იარ-სახის ჩამოყალიბებას, მნიშვნელოვანია ტურისტული მიმართულების განვითარების მიზნით, შესაბამისი ღონისძიებები გატარება, რაც ქალაქს უფრო ჯომფობულს, სანებარესს და მიმზოდვალს გახდის.

მნიშვნელოვანია ბაზრის სახითხი, ვინეიდან არ მიმანენი მიხანგეწონილად ქალაქის ცენტრში მისი არსებობა, საწარმოო ზონად უდნა ჩამოყალიბდეს ხუბლავას ქუჩა, ვინეიდან უჩვე გაანენი მას აღნიშნული სახე, მნიშვნელოვანია საზღვრების დადგენის სახითხი , მაგალითისთვის უჩამად ხუბლავას და ბარამის ქუჩაზე ქაქის ნახავერი ქალაქის ტარიტორინა, ხოლო მეორე ნახავერი უჩეთვის სოფელს, რამაც მნიშვნელოვანი დისკომფორტი შექმნა ჯომენიხაციების გაყვანის ვროცესში, ვინეიდან როგორც უანელი-უაციისა და წყალარინების სისტემის მშენებლობა დამგემილი იყო მხოლოდ ქალაქის ტარიტორინა, ქაქის გადმა არსებულ მოსახლეობას, რომელიც უჩეთვის სოფელს არ უქვთ უფლება ჩართონ ჯომენიხაციის სართო სისტემაში.

მტინვეული სახითხი საჭარო სადენები, რომლის გაყვანაც ამჟამდაც ხორციელდება, მცირადი ქარის შემხვეპმის აღნიშნულის სადენები ვროვლამას და საფრთხეს ქმინან მოსახლეობისთვის და ამასთან ამხინეჯებან გარემოს. ყველა ჯომენიხაციის განთავსება უნდა გაანხოციელდეს მინის ქვეშ.

არ არის განსაზღვრული საპარგინგე აღგილები, რაც ასევე ქალინ დიდ დისკომფორტს ქმინს. საჭიროა განისაზღვროს აღგილები ვარტიხალური ვარკინგის მოსაწყობად. ასევე ყველაზე მნიშვნელოვანი და ნიშანდობლივია ის ფაქტი რომ რუსთაველის ქაქა, რომელიც წარმოადგენს სახალმნიფო მნიშვნელოვან ქაქს და ტურისტების ნახადი ამ მიმართულებით მიამგხავენება უნახილისკან, უჩვე მდებარეობს რკინიგზა, განთავსებულია შეუსაბამო ფაქციის ობიექტები, როგორცაა სარტიხალო ობიექტები, ასეთი ობიექტები ამ ქაქა რამოდენიმე ათეულია, რაც ქალინ ცუდ ფონს და განწყობას უქმინს ჩამოსულ სტამრებს, ვინეიდან ქალაქა განწყობას სწორად, რომ გარემო ქმინს ამ დანიშნულიების ობიექტებისთვის უნდა გამოიყოს სპეციული აღგილი ქალაქის ცენტრისგან მოშორებით.

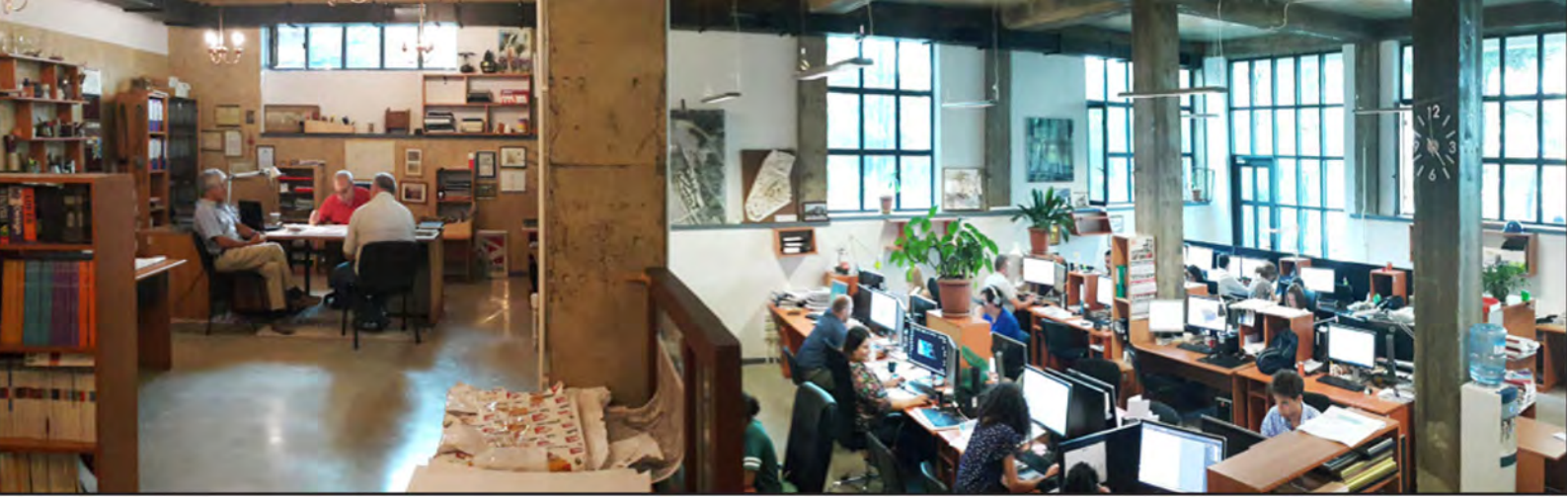
გამომდინარე ჯამოთაღნიშნულიდან საჭიროა შემდგმი სახითხების გათვალსინინება:

1. უნდა მოხდეს ხალხალი ზონირება უხალი უვლავების საფუქვალზე;
2. უნდა დამინდეს ნიბალი და ლურკი ხუბები;
3. უნდა მოინიშნოს უხალი ხიდების მშენებლობის ლოქაციები;
4. გამოიყოს საპარგინგე აღგილები;
5. განისაზღვროს ველოტრასა;
6. დამინდეს ქალაქის საზღვრები;
7. მრავალბინანი სცხოვრებელი სახლების მშენებლობისთვის დამინდეს შესაბამისი ნორმატივები;
8. განისაზღვროს სამშენებლოდ გამოსაყენებელი მინიმალური მინის ნახეთი;
9. მინცივალიტების ერთეულაბს შორის მოხდეს მნიშვნელოვანი საბრანსკორტო უანქების შეფუძვლა;
10. მოხდეს ქალაქის დაცენტრალიზაცია;
11. სანევირო ზოლის განითარება;
12. საჭარო სადენების მინისქვეშ გადებან;
13. სასოლმეურნეო ბაზრის გადებან;

არქიტექტორი : ანატონე თოლუა
არქიტექტურული სტადია „ღებალი“



ეტაპები და გეგმა-გრაფიკი		300 დღე
1	<u>I ეტაპი</u>	35 დღე
1.1.	ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების მიზნებისთვის მოსამზადებელი კვლევა, დაზუსტებული გეგმარებითი ერთეული, განვითარების ხედვა, განვითარების სტრატეგია და სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება	20 დღე
1.1.1.	სამუშაო ვერსიის წარმოდგენა	25 დღე
1.1.2.	საბოლოო ვერსიის წარმოდგენა	35 დღე
1.2.	გენ-გეგმის სკოპინგის პროცედურასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის წარმოდგენა	35 დღე
	დოკუმენტების რევიზია, ხარვეზი/მიღებაჩაბარება*	22 დღე
2	<u>II ეტაპი</u>	75 დღე
2.1.	ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმის კონცეფცია	45 დღე
2.1.1.	სამუშაო ვერსიის წარმოდგენა	50 დღე
2.1.2.	საბოლოო ვერსიის წარმოდგენა	55 დღე
2.2.	ზუგდიდის ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის დამუშავებისთვის მოსამზადებელი კვლევა	65 დღე
2.3.	განაშენიანების გეგმის სკრინინგის პროცედურასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის წარმოდგენა	75 დღე
2.4.	გენერალური გეგმის სგმ-ს ანგარიშის წარმოდგენა	75 დღე
	დოკუმენტების რევიზია, ხარვეზი/მიღებაჩაბარება*	22 დღე
3	<u>III ეტაპი</u>	180 დღე
3.1.	განაშენიანების გეგმის სკოპინგის პროცედურასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის წარმოდგენა	110 დღე
3.2.	ქ.ზუგდიდის გენერალური გეგმის პროექტის შემუშავება	140 დღე
3.2.1.	დოკუმენტების რესამუშაო ვერსიის წარმოდგენა ვიზია, ხარვეზი/მიღებაჩაბარება*	140 დღე
3.2.2.	საბოლოო ვერსიის წარმოდგენა	180 დღე
3.3.	განაშენიანების გეგმის სგმ-ს ანგარიშის წარმოდგენა	180 დღე
	დოკუმენტების რევიზია, ხარვეზი/მიღებაჩაბარება*	22 დღე
4	<u>IV ეტაპი</u>	205 დღე
4.1.	ქ.ზუგდიდის ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის შემუშავება	195 დღე
4.1.1.	შუალედური სამუშაო ვერსიის წარმოდგენა	195 დღე
4.1.2.	საბოლოო ვერსიის წარმოდგენა	205 დღე
	დოკუმენტების რევიზია, ხარვეზი/მიღებაჩაბარება*	22 დღე
5	<u>V ეტაპი</u>	240 დღე
5.1.	ქ.ზუგდიდის ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმის პროექტის შემუშავება	240 დღე
5.1.1.	შუალედური სამუშაო ვერსიის წარმოდგენა	225 დღე
5.1.2.	საბოლოო ვერსიის წარმოდგენა	240 დღე
	დოკუმენტების რევიზია, ხარვეზი/მიღებაჩაბარება*	22 დღე



ფოტო: სანდრო სულაბერიძე

**სანდამკვლაველ მომსახურებელი აქტების
ჩამონათვალი და გამოსაყენებელი მასალები**

- საქართველოს ორგანული ანონი ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ;
- საქართველოს სამოქალაქო აქტები;
- საქართველოს ანონი აუტორული მემკვიდრეობის შესახებ;
- საქართველოს სივრცის დამზადების, არქიტექტურული და სამშენებლო სამუშაოების აქტები;
- საქართველოს ანონი ძეგლის შესახებ;
- საქართველოს ანონი საქართველოს ზღვის, ზღვასაბაჟებისა და მდინარეთა;
- ნავიგაციის რეგულირებისა და სინქრონიზაციის შესახებ;
- საქართველოს ანონი ურთიერთობისა და საპროტოკოლური ადგილების სანიტარული დაცვის ზონების შესახებ;
- საქართველოს ანონი საავტომობილო გზების შესახებ;
- საქართველოს ანონი ტყის ფონდის მართვის შესახებ;
- საქართველოს ანონი საქართველოს ტყის აქტები;
- საქართველოს ანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საუბრების შესახებ;
- საქართველოს ანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ;
- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 57-ე დადგენილება მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ;
- საქართველოს სოციალური განვითარების სტრატეგია "საქართველო 2020";
- "თავისუფალი, სწრაფი განვითარება" 2018 - 2021 წწ.; "საქართველო 2020"
- აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის 2016-2021 წწ. სტრატეგიული განვითარების გეგმა (პროექტი);
- „ჩვენი საზღვარს გარდაქმნა: 2030 წლის დღის წესრიგი მდგრადი განვითარებისათვის“ მიხედვით 11: ქალაქებისა და დასახლებების ინტეგრირებული, უსაფრთხო და მდგრადი განვითარება;
- ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახეობრივი გარემოს, ისტორიისა და აუტორული მემკვიდრეობის ძეგლის, ტერიტორიის, სატრანსპორტო და სინქრონიზაციის ინფრასტრუქტურის ჰარმონიული განვითარება;
- მშენებელი კონსტრუქციისა და მშენებელი ტექნიკის დიზაინის მიდგომები და მეთოდოლოგია;
- ზედაპირული ტერიტორიული რეგულირების ფონზე უპირატესად არსებული განაშენიანებული სივრცეების განვითარების ინტენსიური მოდელის გამოყენება;
- ინვესტიციების მოზიდვის, მოსახლეობის დასაქმებისა და ურთიერთმართების გაზრდის მიზნით, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგული, თანამედროვე მიდგომებისა და გადაწყვეტილების გამოყენება;
- ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების პროცესში საჯაროების, დაინტერესებული მხარეების ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.
- Planning and Urban Design Standards”, American Planning Association, John Wiley & Sons, Inc;
- Site Analysis - Informing Context-Sensitive and Sustainable Site Planning and Design”, James A. LaGro Jr., John Wiley & Sons, Inc;
- The Sustainable Sites Handbook - A Complete Guide to the Principles, Strategies, and Best Practices for Sustainable Landscapes”, M. Calkins, John Wiley & Sons, Inc;
- Metric Handbook Planning and Design Data”, David Littlefield, Architectural Press.

დირექტორი
ირანე სალუციანი:
პროექტის ხელმძღვანელი
გიორგი სულაბერიძე:

Artstudio Project
#3, Z.Sakandelidze Str. www.artstudio.ge
0179, Tbilisi, Georgia +995.32.915254 info@artstudio.ge
0179, თბილისი, საქართველო, ზ.საანდელიძის ქ.№3
"არტსტუდიო პროექტი"