



სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო

SPATIAL AND URBAN DEVELOPMENT AGENCY



KARR0161888290022

ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, 0160, ქ.თბილისი დავით გამრეკელის ქ.19
19 Davit Gamrekelis Street., 0160, Tbilisi, Georgia.

№ 04/110

22 / ივლისი / 2022 წ.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ მამუკა წონერიას

ბატონო მამუკა

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოში შემოსული თქვენი 2022 წლის 20 ივლისის № 24-2422201114 (რეგისტრაციის ნომერი: 202/14; რეგისტრაციის თარიღი: 20.07.2022) წერილის თანახმად, რომლითაც მოთხოვნილია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტში ქალაქის ადმინისტრაციული ერთეულში, სარეზერვო კომერციული ზონის (შზ-5) №12-ე ტერიტორიის, განაშენიანების გეგმის კონცეფციის პროექტის შეთანხმება და გაცნობებთ, რომ სააგენტომ განიხილა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და მომზადა N22/001 საექსპერტო დასკვნა.


ასევე, საკითხი განხილულ იქნა სააგენტოს უფროსის 2022 წლის 20 ივლისის № 1-1/7 ბრძანებით დამტკიცებულ „ტერიტორიების (გარდა სარეკრეაციო, აფხაზეთის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიებისა) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“-ზე და მიეცა თანხმობა № 12-ე ტერიტორიის, განაშენიანების გეგმის კონცეფციის პროექტის შეთანხმებას, თანდართული რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

დანართის სახით გიგზავნით სააგენტოს საექსპერტო დასკვნას N22/001 „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქის ადმინისტრაციულ ერთეულში N12 სარეზერვო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია“-ზე და სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის 2022 წლის 20 ივლისის №1-1/7 ბრძანებით დამტკიცებული „ტერიტორიების (გარდა სარეკრეაციო, აფხაზეთის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიებისა) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“-ს სხდომის ოქმს №1/22.

დანართი: 10 გვერდი.

პატივისცემით,

სსიპ-სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტოს უფროსის პირველი
მოადგილე

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად 

ნინო გვენცაძე

სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის
2022 წლის 20 ივლისის N 1-1/7 ბრძანებით დამტკიცებული
ტერიტორიების (გარდა სარეკრეაციო, აფხაზეთის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების
ტერიტორიებისა) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა
საბჭოს სხდომის ოქმი № ა-1/22

ქ. თბილისი

21 ივლისი 2022 წ.
დრო: 12:35

საბჭოს თავმჯდომარე

იოანე მენაბდე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

მარიამ ნაროზაული

საბჭოს წევრები: იოანე მენაბდე, ნინო გვენცაძე, სოფიკო მაისურაძე, კახაბერ ნიაური, გიორგი კერესელიძე, ანი მამულაშვილი, მარიკა ფოჩხუა, გიორგი ქურციკიძე, დიმიტრი მოსულიშვილი, ნიკოლოზ ნებიერიძე, გიორგი წანაწყენიშვილი.

საბჭოს მოწვეული წევრები: ნუგზარ ხუხუნაიშვილი, კობა მორგოშია, ლერი ბუდალაშვილი.

I მცხეთის მუნიციპალიტეტი

1. **ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი (მუხათწყარო),** (ირაკლი ქობალია; რეგისტრაციის თარიღი: 8 ივნისი 2022, ნომერი: 3216/01); საკადასტრო კოდი: №72.16.24.020; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 15100 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შეთანხმება.

II ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი

2. **N 12 სარეზერვო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია (თხილის გადამამუშავებელი საწარმო),** (განმცხადებელი: დავით ფარქოსაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 20 ივლისი 2022 წელი, ნომერი: 202/14); საკადასტრო კოდები: №43.31.74.259; №43.31.74.254; №43.31.74.260; №43.31.74.190; №43.31.74.009; №43.31.74.191; №43.31.74.091; №43.31.74.087; №43.35.04..051; №43.35.04.048; №43.35.04.044; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 84950 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო. ფუნქციური ზონა: სარეზერვო კომერციული ზონა 2 (შზ-5); განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-; კ2-; კ3-0.2; მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შეთანხმება.

III გარდაბნის მუნიციპალიტეტი

3. **მულტიფუნქციური სამედიცინო სარეაბილიტაციო კომპლექსი (სოფელი გამარჯვება),** (შპს „მედსერვის ჯორჯია“; რეგისტრაციის თარიღი: 1 მარტი 2022, ნომერი: 1067/01); საკადასტრო კოდი: №81.07.04.216; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 38999 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის

დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმება.

I მცხეთის მუნიციპალიტეტი

განიხილეს:

1. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი (მუხათწყარო), (ირაკლი ქობალია; რეგისტრაციის თარიღი: 8 ივნისი 2022, ნომერი: 3216/01); საკადასტრო კოდი: №72.16.24.020; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 15100 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შეთანხმება.

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღებია- მისაღებია. რჩევის სახით უმჯობესია მეტი აქცენტი გაკეთდეს ფეხით მოსიარულეებზე და ტროტუარები გაფართოვდეს.
2. მისაღებია - მისაღებია წარმოდგენილი კონცეფციის შეთანხმება, ტექნიკური ნაწილი გადამოწმდეს ადგილობრივ შემთანხმებელ ორგანოში.
3. მისაღებია;
4. მისაღებია;
5. მისაღებია;
6. მისაღებია;
7. მისაღებია;
8. მისაღებია;
9. მისაღებია;
10. მისაღებია;
11. მისაღებია;
12. მისაღებია;

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდეზი: №72.16.24.020) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შეთანხმებას.

რეკომენდაცია: პროექტის ტექნიკური ნაწილის შეასაბამისობა კანონმდებლობასთან გადამოწმდეს ადგილობრივ შემთანხმებელ ორგანოში.

განხილვის შედეგი: მომხრე 12.

II ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი

განიხილეს:

2. N 12 სარეზერვო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია (თხილის გადამამუშავებელი საწარმო), (განმცხადებელი: დავით ფარქოსამე; რეგისტრაციის თარიღი: 20 ივლისი 2022 წელი, ნომერი: 202/14); საკადასტრო კოდეზი: №43.31.74.259; №43.31.74.254; №43.31.74.260; №43.31.74.190; №43.31.74.009; №43.31.74.191; №43.31.74.091; №43.31.74.087; №43.35.04.051; №43.35.04.048; №43.35.04.044; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 84950 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო. ფუნქციური ზონა: სარეზერვო კომერციული ზონა 2 (შზ-5); განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-; კ2-; კ3-0.2; მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შეთანხმება.

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღება;
2. მისაღება - მისაღება კონცეფციის შეთანხმება წარმოდგენილი ვერსიით და კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურების დაცვით. ტექნიკური ხარვეზების შესაბამისად გაკორექტირებული დოკუმენტაცია წარედგინოს შემთანხმებელ ორგანოს.
3. მისაღება;
4. მისაღება;
5. მისაღება- მისაღება საექსპერტო შენიშვნების მიხედვით კორექტირების შემთხვევაში.
6. მისაღება;
7. მისაღება;
8. მისაღება - მისაღება კონცეფციის შეთანხმება შემდგომ ეტაპზე გათვალისწინებული იყოს ტრანსპორტის და ფეხმავალთა ნაკადების მოწყობა.
9. მისაღება - მისაღება კონცეფციის შეთანხმება.
10. მისაღება;
11. მისაღება;
12. მისაღება;

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №43.31.74.259; №43.31.74.254; №43.31.74.260; №43.31.74.190; №43.31.74.009; №43.31.74.191; №43.31.74.091; №43.31.74.087; №43.35.04..051; №43.35.04.048; №43.35.04.044;) თბილისის გადამამუშავებელი საწარმოს მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შეთანხმებას.
რეკომენდაცია: ტექნიკური ხარვეზების შესაბამისად პროექტის გაკორექტირებული დოკუმენტაცია წარედგინოს შემთანხმებელ ორგანოს.
განხილვის შედეგი: მომხრე 12.

III გარდაზნის მუნიციპალიტეტი

განიხილეს:

3. მულტიფუნქციური სამედიცინო სარეაბილიტაციო კომპლექსი (სოფელი გამარჯვება), (შპს „მედსერვის ჯორჯია“; რეგისტრაციის თარიღი: 1 მარტი 2022, ნომერი: 1067/01); საკადასტრო კოდი: №81.07.04.216; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 38999 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმება.

აზრი გამოთქვას:

1. არ არის მისაღები - დასამუშავებელია პროექტი: გადასახედია პარამეტრები; შიდა ცირკულაცია; შენობების განაწილება, რეკრეაციული სივრცეები და ა.შ.
2. არ არის მისაღები - დოკუმენტაციას გააჩნია ძალიან ბევრი ტექნიკური ხარვეზები. ფუნქციურად შესაძლებელია მოთხოვნილი ობიექტების მშენებლობა, თუმცა სივრცით-ტერიტორიულად საჭიროებს მეტად მოწესრიგებას. გაურკვეველია პარკინგის არსებობა სარეაბილიტაციო სივრცეში, საჭიროა სარეაბილიტაციო ცენტრი მეტად გამოყოფილი იყოს რეკრეაციულ სივრცე. პარკინგის პრობლემაა ყველა ობიექტისთვის, მოცულობების გაზრდა მეტად დასასაბუთებელია, ძალიან გადამჭიდროვებულია. კვ-ის პრობლემაც არის.
3. არ არის მისაღები- ტერიტორია ძალიან გადამჭიდროვებულია, ქალაქის ინტენსივობა არ უნდა იყოს კომპლექსის ტერიტორიაზე (არ უნდა იყოს კორპუსულ დასახლების მსგავსი), ასევე სასურველი პოსტსარეაბილიტაციო და პოსტ საოპერაციო შენობები არ იყოს ასეთი მასშტაბური და იყოს გამიჯნული ძირითადი სამედიცინო კომპლექსისიგან. თავისი ფუნქციიდან გამომდინარე სასურველია იყოს განცალკევებულად და გარშემორტყმული რეკრეაციით. ასევე დასასაბუთებელია ამ მოცულობის სასაწყობე შენობა რამდენად

მისაღება, სასურველია დამხმარე შენობების მოცულობის შემცირების ხარჯზე გაიზარდოს რეკრეაცია.

4. არ არის მისაღები- მოცემული ფუნქციისთვის ტერიტორია ძალიან გადამჭიდროვებულია.
5. არ არის მისაღები- საავტომობილო გზის მიმდებარე 100 მეტრიან ზოლში მოქცეული არეალი გამოსაყენებელია რეკრეაციისათვის. ზოგადად, სარეკრეაციო სივრცეების მაქსიმალურად ათვისებისა და რეაბილიტაციისათვის შესაბამისი ბუნებრივი გარემოს შექმნის შემთხვევაში, საპროექტო შემოთავაზება შეიძლება იყოს მისაღები.
6. არ არის მისაღები- სივრცით მოცულობით გადაწყვეტა ფუნქციიდან გამომდინარე მიუღებელია, საპროექტო არეალი გადამჭიდროვებულია, შემოთავაზებული განაშენიანების სტრუქტურული წყობა არ აღიქმება ერთიან კომპლექსად. სარეაბილიტაციო ფუნქცია მოითხოვს მეტ ღია მწვანე სივრცეებს.
7. არ არის მისაღები;
8. არ არის მისაღები- შესაძლებელია ამ ფუნქციის ობიექტის მშენებლობა, ვფიქრობ, რომ ეს ტერიტორია ზედმეტად არის გადატვირთული მოცულობებით. სასურველია გაჩნდეს მეტი რეკრეაციული სივრცე.
9. არ არის მისაღები- შესაძლებელია ამ ფუნქციის ობიექტის მშენებლობა, ვფიქრობ, რომ ეს ტერიტორია ზედმეტად არის გადატვირთული მოცულობებით. სასურველია რომ ან შენობები იყოს ნაკლები და რეკრეაციული სივრცე მეტი ან ტერიტორია იყოს უფრო დიდი.
10. მისაღებია- პროექტის შეთანხმების ეტაპზე ხარვეზების გამოვლენის შემთხვევაში მოხდეს ხარვეზების გამოსწორება.
11. არ არის მისაღები;
12. არ არის მისაღები;

უარი ეთქვას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.07.04.216) მულტიფუნქციური სამედიცინო სარეაბილიტაციო კომპლექსის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმებას.

რეკომენდაცია: წარმოდგენილი იქნას საბჭოს რეკომენდაციების შესაბამისად დამუშავებული დოკუმენტაცია.

განხილვის შედეგი: უარი ეთქვას 11, მომხრე 1.

საბჭოს თავმჯდომარე

იოანე მენაბდე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

მარიამ ნაროზაული

საექპერტო დასკვნა N 22/001
„ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქის ადმინისტრაციულ ერთეულში N12
სარეზერვო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია“-ზე

ქ. თბილისი

22 ივლისი 2022 წელი

შინაარსი

ზოგადი ნაწილი.....	1
წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შემადგენლობა.....	1
დოკუმენტაციის შესაბამისობა კანონმდებლობასთან.....	3
საერთო შეფასება.....	3
წარმოდგენილი ალბომის შეფასებები.....	4
დასკვნა.....	6

ზოგადი ნაწილი

საექპერტო დასკვნა „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქის ადმინისტრაციულ ერთეულში N12 სარეზერვო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია“-ზე შემუშავებულია სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს მიერ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 20 ივლისის N24-2422201114 განაცხადის საფუძველზე.

დოკუმენტაცია შემუშავებულია შპს „აი ჯი აგრო“-ს დაკვეთით (ხელშეკრულება N01/061221 - 06/12/2021, შთანხმება N1 ხელშეკრულება N01/061221 -ში ცვლილებების განხორციელების თაობაზე - 01/04/2022) შპს „დ ენდ კომპანი“-ს მიერ.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შემადგენლობა

- „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქის ადმინისტრაციულ ერთეულში, N12-ე სარეზერვო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია“. pdf ფაილი - 58 გვერდი:
1. სარჩევი;
 2. საკადასტრო მონაცემები (2.1=2.11);
 3. საინფორმაციო ბანერი;
 4. განმარტებითი ბარათი;

5. განვითარების ხედვა;
 6. განაშენიანების გეგმის მომზადების პირობები;
 7. მონაცემთა ცხრილი მატრიცა;
 8. მონაცემთა ცხრილი მატრიცა;
 9. მონაცემთა ცხრილი მატრიცა;
 10. მონაცემთა ცხრილი მატრიცა;
 11. ქალაქის ადმინისტრაციული საზღვრის რუკა;
 12. სიტუაციური გეგმა;
 13. ორთო ფოტო;
 14. ტოპოგრაფიული რუკა;
 15. არსებული მდგომარეობის ფოტოფიქსაცია;
 16. არსებული მდგომარეობის ფოტოფიქსაცია;
 17. საწყისი საკადასტრო მონაცემები საკუთრების გეგმა;
 18. ტერიტორიის ანალიზი;
 19. დოკუმენტური კვლევა;
 20. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება;
 21. საბაზისო რუკა;
 22. საპროექტო გენ-გეგმა;
 23. საპროექტო ალტერნატიული გენგეგმა;
 24. არსებული ფუნქციური ზონირება;
 25. საპროექტო ფუნქციური ზონირება;
 26. განაშენიანების გეგმის რეგლამენტი;
 27. შეზღუდვის გეგმა;
 28. ეტაპები და რიგითობა ვარიანტი #1;
 29. ეტაპები და რიგითობა ვარიანტი #2;
 30. მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის სქემა;
 31. მოძრაობის სქემა;
 32. ელექტროენერჯის მომარაგების სქემა;
 33. გაზმომარაგების სქემა;
 34. წყალმომარაგების სქემა;
 35. საკანალიზაციო სქემა;
 36. ფოტომონტაჟი;
 37. ფოტომონტაჟი;
 38. ფოტომონტაჟი;
 39. 3D ვიზუალიზაცია;
 40. 3D ვიზუალიზაცია;
 41. 3D ვიზუალიზაცია;
 42. დანართი (5 გვერდზე);
- ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 20 ივლისის N24-242201114 წერილი (განაცხადი) სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს - დოკუმენტაციის ექსპერტიზაზე წარდგენის შესახებ. pdf ფაილი - 1 გვერდი;
 - შპს „აი ჯი აგრო“-ს 2022 წლის 27 ივნისის წერილი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერს გგ-ს კონცეფციის ჩუქების შესახებ. pdf ფაილი - 1 გვერდი;
 - სახელმეკრულებო დოკუმენტაცია ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების შესახებ. pdf ფაილი - 9 გვერდი;
 - გადახდის ქვითარი - pdf ფაილი - 1 გვერდი.

დოკუმენტაციის შესაბამისობა კანონმდებლობასთან

მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების საფუძველზე, განისაზღვრა და შეფასდა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისობა შემდეგ საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებთან:

- საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ (შემდგომში „კოდექსი“);
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ (შემდგომში „წესი“);
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ (შემდგომში „დებულებები“);
- საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“ (შემდგომში „სტანდარტები“);
- ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 16 აპრილის №13 დადგენილებით დამტკიცებული „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმა“ (შემდგომში „გენგეგმა“)

საერთო შეფასება

კონცეფციით შემოთავაზებულია ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმის მიხედვით - N12 საპროექტო არეალის ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა. საპროექტო ტერიტორიაზე „გენგეგმით“ გათვალისწინებული ავტოსადგურის, სავაჭრო-კომერციული ობიექტის (ბაზრის) და სარეკრეაციო სივრცის განთავსებასთან ერთად, საპროექტო გადაწყვეტით, არეალის სამხრეთ ნაწილში, დამკვეთის - შპს „აი ჯი აგრო“-ს საკუთრებაში გადაცემულ ნაკვეთზე შემოთავაზებულია თხილის გადამამუშავებელი საწარმოს მოწყობა. გეგმარებითი გადაწყვეტები, ტერიტორიაზე არსებული შეზღუდვების (მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზები) გათვალისწინებით, გვთავაზობს სივრცის ორგანიზებას 4 გამიჯნულ სექტორად, რომელთა განვითარებაც გათვალისწინებულია ზემოთ ჩამოთვლილი ფუნქციებით. კონცეფციით, თხილის გადამამუშავებელი საწარმოს მშენებლობისათვის გამოყოფილი ნაკვეთზე გათვალისწინებულია საწარმოო ზონის (იზ-1) გავრცელება, N12 არეალის განვითარებისათვის „გენგეგმით“ განსაზღვრული შერეული ზონის (შზ-5) ნაცვლად. შემოთავაზებები წარმოდგენილია 2 ალტერნატიული ვარიანტით. კონცეფცია ითვალისწინებს სექტორების უზრუნველყოფას შესაბამისი სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. გრაფიკული მასალა იძლევა მკაფიო წარმოდგენას როგორი განაშენიანება შეიძლება იქნეს მიღებული შემოთავაზებული სივრცით-გეგმარებითი განვითარების შედეგად.

შინაარსობრივი და ტექნიკური ხასიათის რეკომენდაციები:

1. ტექსტურ ნაწილსა და მატრიცაში საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობად ფიქსირდება 8,7 ჰა, ხოლო გვერდზე N17 - საწყისი საკადასტრო მონაცემები საკუთრების გეგმა - დატანილ ცხრილში ფართობის ჯამური მაჩვენებელი 84950 კვმ-ია. მონაცემები გასაკორექტირებელია;
2. დამტკიცებული „გენგეგმის“ ფრაგმენტების გამოყენება უნდა მიეთითოს ტექსტურად შენიშვნის სახით;
3. გრაფიკული ნაწილის სქემების შტამპებში ბევრგან არ ფიქსირდება მასშტაბი. სქემები წარმოდგენილი იქნას „წესი“-ს (დანართი N3) სარეკომენდაციო დიაპაზონის მასშტაბში, რაც უნდა დაფიქსირდეს შტამპებშიც;
4. კონცეფციის ტექსტურ ნაწილში დასაფიქსირებელია, განაშენიანების გეგმის პროექტის შემუშავების სტადიაზე საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“-ს მოთხოვნების გათვალისწინება;
5. ტექსტურ და გრაფიკულ ნაწილებში რამოდენიმე ტერმინი საჭიროებს ჩასწორებას:
 - „გენ გეგმა“ - „გენგეგმით“;
 - „რეკრეაცია“ („სარეკრეაციო“, რეკრეაციული“) - „რეკრეაციით“ („სარეკრეაციო“, რეკრეაციული“);
 - „საინფორმაციო“ - „საინფორმაციო“-თი;
 - „ინფრასტრუქტურა“ - „ინფრასტრუქტურით“.

წარმოდგენილი ალბომის შეფასებები

საერთო შენიშვნები:

- მითითებულია ალბომის მხოლოდ ის გვერდები, რომლების მიმართაც არის კონკრეტული შენიშვნა/რეკომენდაციები.
- შინაარსობრივი და ტექნიკური ხასიათის შენიშვნა/რეკომენდაციები წარმოდგენილია დოკუმენტაციის შემადგენლობის თანმიმდევრობის შესაბამისად;

გვ. 2. საკადასტრო მონაცემები (10 ფურცელი) - ნუმერაციის ლოგიკური თანმიმდევრობის შესანარჩუნებლად ბოლო ფურცლის ნომერი უნდა იყოს 2.11, ნაცვლად 2-ისა;

გვ. 5. განვითარების ხედვა და გვ. 6. განაშენიანების გეგმის მომზადების პირობების საერთო შენიშვნები:

- გასამართია ტექნიკურად - განაშენიანების განვითარების პარამეტრები წარმოდგენილი უნდა იქნეს ერთგვაროვნად - ან ჩამონათვალის სახით, ან ცხრილის სახით;
- მკაფიოდ უნდა იქნეს გამოყოფილი და განმარტებული, რომელი პარამეტრია განსაზღვრული კანონმდებლობით (მიეთითოს გამოყენებული რეგულაციის დასახელება და პუნქტი) და რომელია შემოთავაზებული;
- გასასწორებელია საპროექტო ტერიტორიების ფართობების მაჩვენებლები;

გვ. 5. განვითარების ხედვა - მესამე აბზაცში წასაშლელია დუბლირებული ტექსტი - „36,9% 31,333 მ² სახემწიფო საკუთებაშია“;

საერთო შენიშვნა ტექსტური ნაწილისათვის (გვერდები 4, 5, 6) - გასაკორექტირებელია შრიფტები, მათი ზომები და ინტერვალები;

გვ. 7 ÷ 10 მონაცემთა ცხრილი მატრიცა:

- შრიფტები და ზომები იყოს ერთგვაროვანი;
- გვ. 10 - საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის #59 დადგენილებით დამტკიცებული დებულებები ჩანაცვლებულია ახალი, 2019 წლის 3 ივნისის N261-ე დადგენილებით დამტკიცებული „დებულებით“;
- გვ. 10 და გვ. 19 დოკუმენტური კვლევა - დასამატებელია საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“;

გვ. 14. ტოპოგრაფიული რუკა - სერვიტუტი დასატანია საბაზისო რუკაზე და შესაბამისად ყველა საპროექტო სქემაზე;

გვ. 23. საპროექტო ალტერნატიული გენგეგმა - N5 სავაჭრო ობიექტის ნაცვლად, უნდა ეწეროს ავტოსადგომი;

გვ. 26. განაშენიანების გეგმის რეგლამენტი - სექტორი 4-ის დუბლირებული განმარტებები წასაშლელია;

გვ. 27. შეზღუდვის გეგმა - მიეთითოს შეზღუდვის პარამეტრები (ზოლების სიგანე);

გვ. 28 -29 ეტაპები და რიგითობა ვარიანტი #1 და ვარიანტი #2 - ობიექტები უნდა იყოს წარმოდგენილი ერთგვაროვანი კონტურით და შტრიხით, ტერიტორიების (სექტორების) ფერი უნდა შეესაბამებოდეს რიგითობას;

გვ.30. მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის სქემა - უნდა იყოს „მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის სქემა“

41. 3D ვიზუალიზაცია -ალბომში დუბლირებულია N42 გვერდზე - წასაშლელია.

დასკვნა

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 20 ივლისის N24-2422201114 წერილით გადმოგზავნილ „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქის ადმინისტრაციულ ერთეულში, N12-ე სარეზერვო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია“ წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტით სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების თვალსაზრისით მისაღებია და შესაძლებელია მისი დამტკიცება შემთანხმებელ ორგანოში ზემოთმოცემული შეფასებების შესაბამისად გაკორექტირებული დოკუმენტაციის წარდგენის შემდგომ.

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტოს უფროსი

იოანე მენაბდე