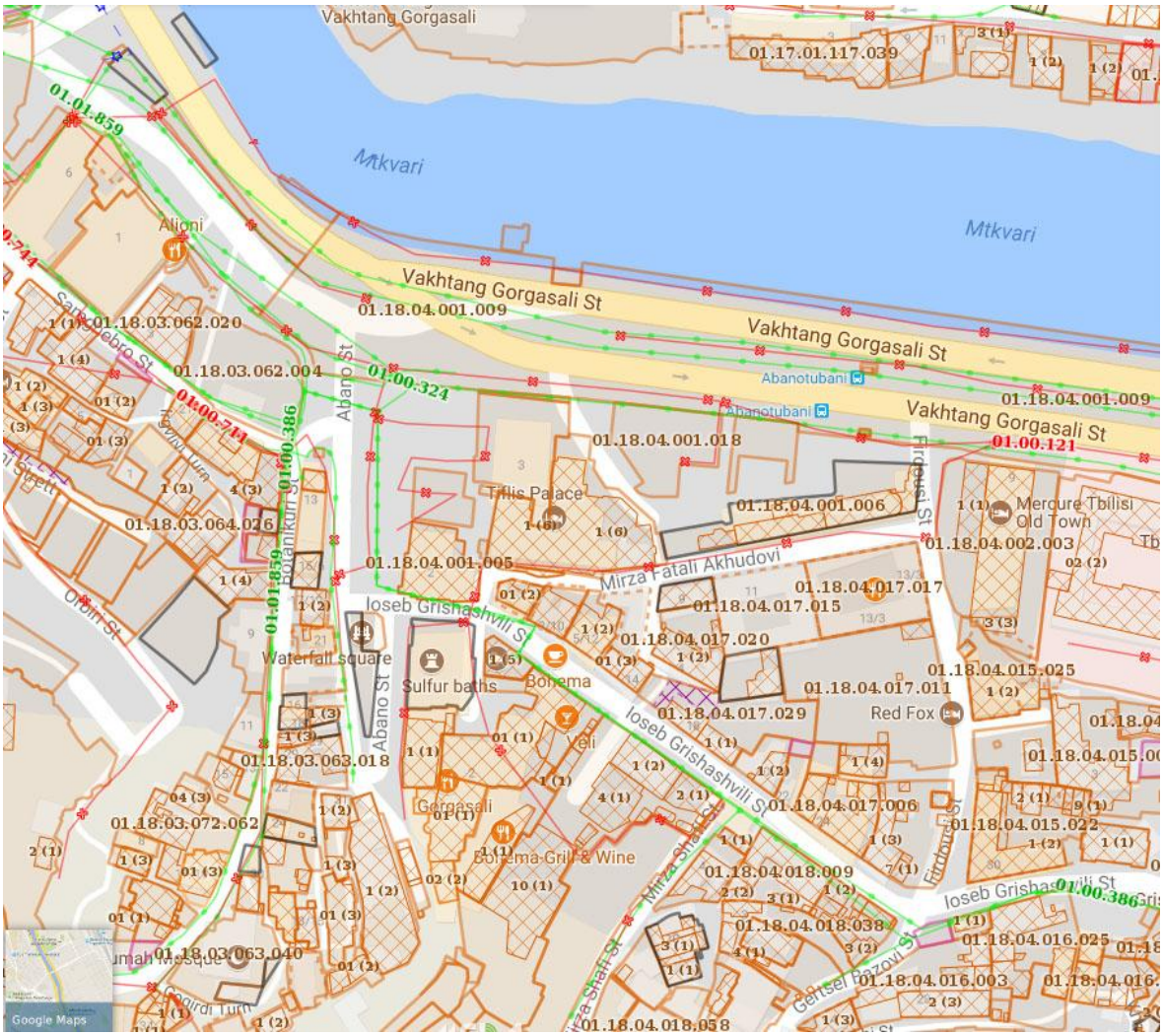
ქალაქგეგმარებითი დასკვნა

ქ.თბილისში, გორგასლის ქუჩა №7-ში (საკადასტრო კოდი 01.18.04.001.006) სარეკონსტრუქციო პროექტის მიმართ დადგენილ ხარვეზებთან დაკავშირებით და №14-39 დადგენილებასთან მიმართების შესახებ

ქ.თბილისში, გორგასლის ქუჩა №7-ში (საკადასტრო კოდი 01.18.04.001.006) ნაკვეთის მეპატრონეების მხრიდან დაგეგმილია არსებული საზკვების ობიექტის რეკონსტრუქცია, მისი ფუნქციის გაზრდა და დამატებით სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლის მოწყობა (იხ. ნახ.1.)

მოთხოვნის საპასუხოდ სამსახურმა წარმოადგინა №14-39 დადგენილებასთან შეუსაბამობა (კერძოდ: მუხლი 16; & - 1ლ და 1ს;), აგრეთვე გარკვეული ხარვეზები და მისი დაძლევის მიზნით ითხოვს შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების მომზადებას.

ნახ.1

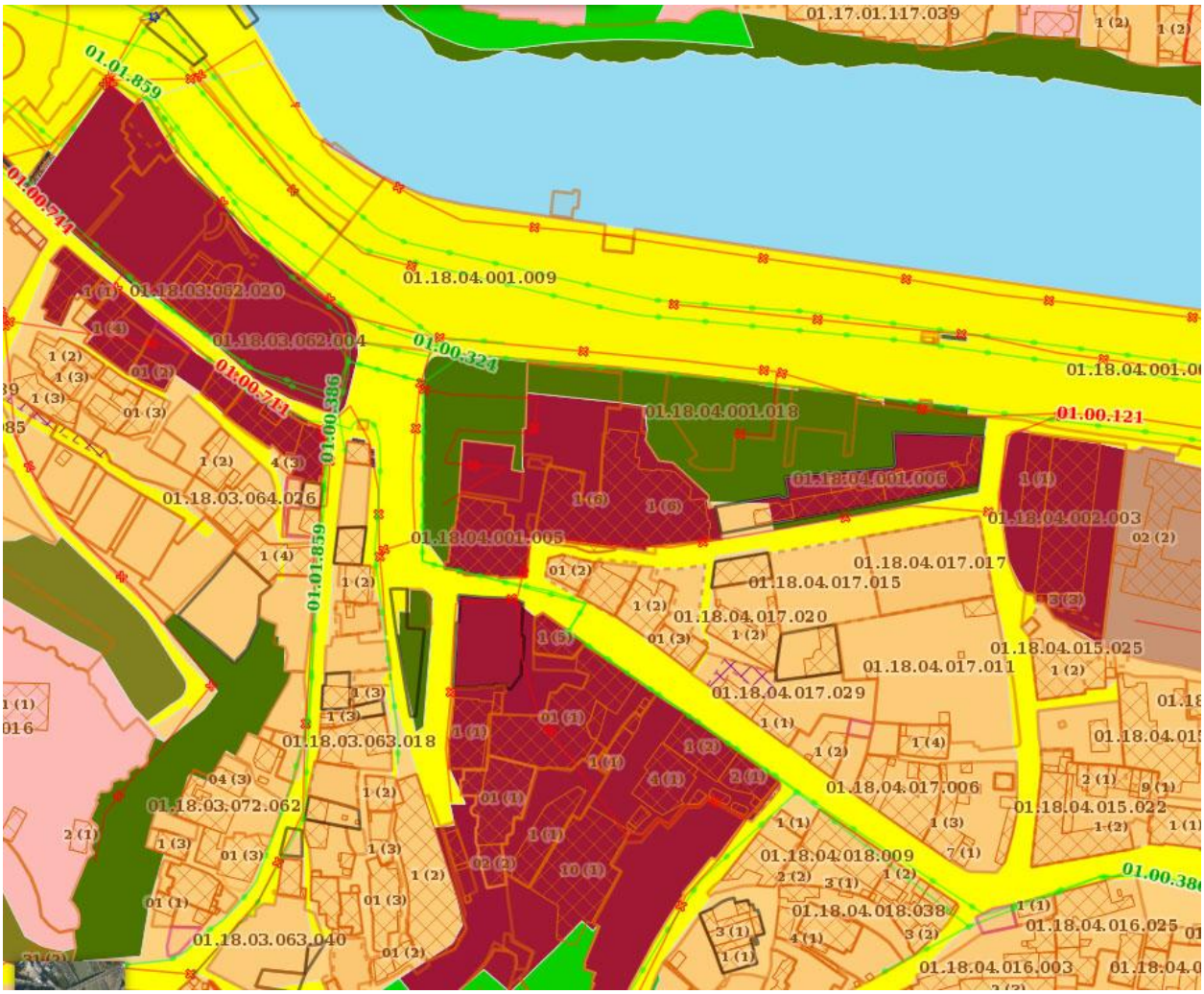


განსახილველ ტერიტორიაზე რეკონსტრუქციის მიზნით სრულყოფილი სამშენებლო საქმიანობის წარმოებისათვის გამოსადეგი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება შესაძლებელი იქნება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამჟამად დადგენილი რეგულაციები წინაამდეგობაში არ შევა ფაქტიურ მდგომარეობასთან და არ დააზიანებს კონკრეტული ტერიტორიის ქალაქგეგმარებით მოთხოვნებს.

ამ მიმართულებით უპირველესად გასარკვევია თუ არსებულ ნაკვეთზე რამდენად კორექტულიად არის გავლებული საცხოვრებელ და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებს შორის საზღვარი.

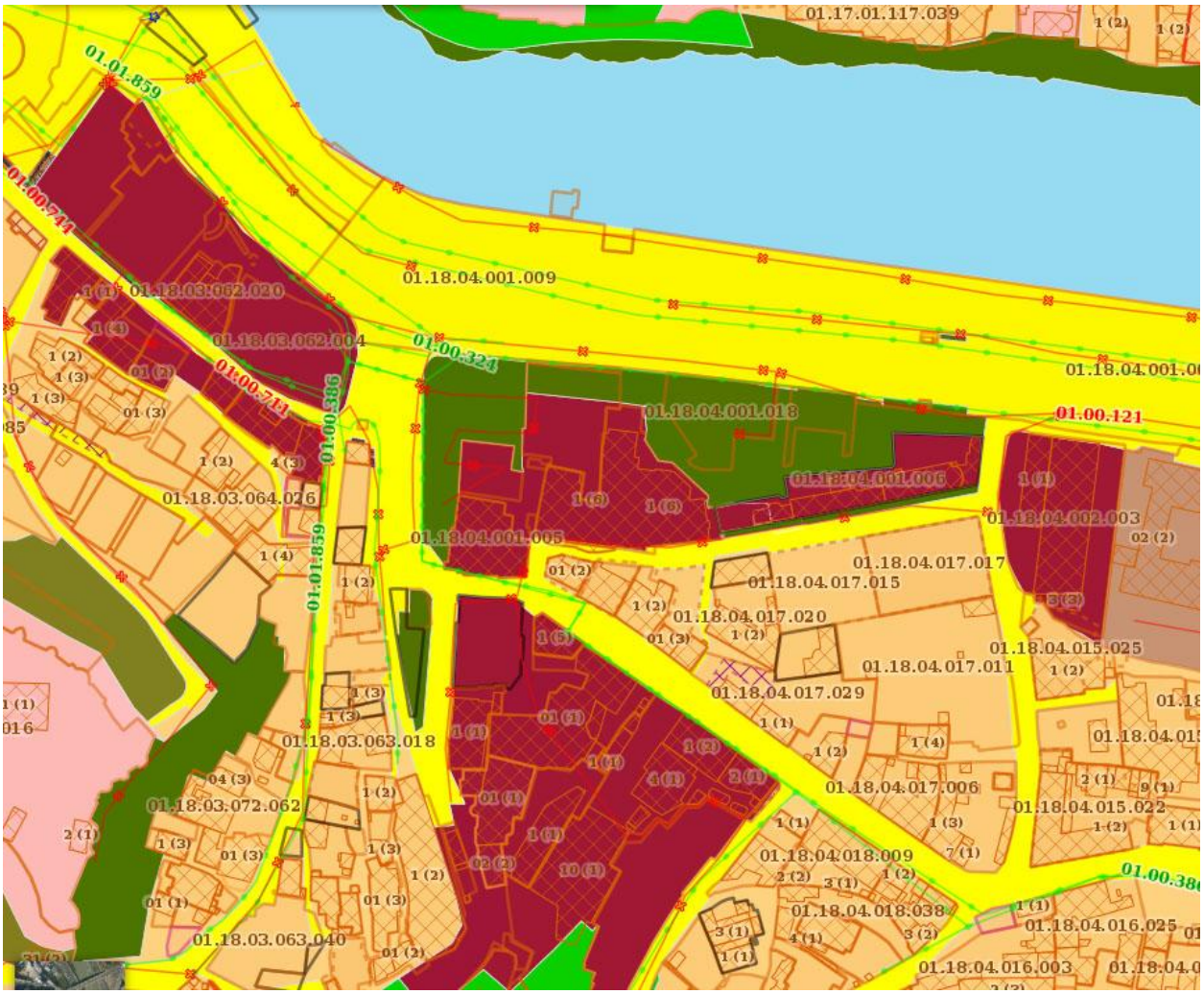
გენგეგმისა და არსებული სიტუაცის გეგმარებითი ანალიზი ნათლად გვიჩვენებს, რომ არ არსებობს არანაირი ფორმალური საფუძველი და აუცილებლობა საცხოვრებელი ზონა სამი (სზ3) განსახილველ ნაკვეთში და შესაბამისად საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა ორში (სსზ2) იჭრებოდეს. პირიქით. სახეზეა ადვილად შესამჩნევი, ზონებს შორის გატარებული საზღვრის მიერ შექმნილი ქალაქგეგმარებითი დისონანსი, რომლის შედეგადაც წარმოქმნილი ზონირება თავად წარმოადგენს გენგეგმის ხარვეზს. (იხ. ნახ.2.)

ნახ.2



საკითხის აქტივიზაციის შედეგად ხარვეზის გამოვლენის შემთხვევაში ასეთი ტიპის ხარვეზის შესწორება ვფიქრობ, არა კერძო პირის. არამედ, სწორედაც რომ სამსახურის პრეროგატივაა. თუმცა, კონკრეტულ შემთხვევაში კერძო პირი საკუთარ ნაკვეთზე ხარვეზის გასწორების მიზნით თავად გამოდის ინიციატივით და მოითხოვს ნაკვეთს ერთიანად დაუდგინდეს სსზ 2-ის სტატუსი. (იხ. ნახ.3) თუმცა აქვე ისეც უნდა ითქვას, რომ ნაკვეთის ფარგლებში საცხოვრებელი ზონის მცირე გაბარიტები, სწორი ზონირების შემთხვევაშიც კი, იმთავითვე გამორიცხავენ (მუხლი 15; & 8) შესაბამისი რეგულაციების საჭიროებას.

ნახ.3



სამსახურის მიერ დადგენილი ძირითადი ხარვეზი უკავშირდება ნაკვეთის მინიმალურ სიღრმით გამოწვეულ მშენებლობის შეზღუდვას ვინაიდან, როგორც ცნობილია სსზ-2 ის შემთხვევაში ეს შეზღუდვა 30 მეტრით განისაზღვრება, ხოლო კონკრეტულ პირობებში ნაკვეთის სიღრმე 10 მეტრიდან 22 მეტრამდე მერყეობს.

თუმცა, ვინაიდან ნაკვეთი თბილისის ცენტრალური ნაწილის ისტორიულ ზონაში მდებარეობს, სამსახურის მიერ მსგავსი ტიპის რეგლამენტაციები უპირობოდ დადგენილი შემზღუდველი ნორმის სახით არ განიხილება და სწორედ ამ თვალსაზრისით წარმოდგენილი მოთხოვნა არის წინამდებარე ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველი.

მოთხოვნა სავსებით სამართლიანია, მაგრამ, მეორეს მხრივ ისეც ცხადია, რომ ნაკვეთების მცირე და არასტანდარტული გაბარიტები თბილისის ისტორიული ზონისთვის დამახასიათებელ ორგანულ რეალობას წარმოადგენენ (ნახ.1); ისტორიული მასშტაბისა და იერსახის შენარჩუნების მიზნით თავად არიან დაცვის ობიექტები და ამდენად მათი მნიშვნელობა არა კონკრეტული განხილვების სახით უნდა იყოს შეფასებული, არამედ პირიქით სამსახურის მხრიდან რეგლამენტაციაში უნდა დაემატოს დათქმა იმ მიზნით, რომ აღნიშნული შეზღუდვები ისტორიული და რეგულირების ზონის ფარგლებში არ ვრცელდებოდეს.

დამატებით აღვნიშნავ, რომ ტერიტორიაზე ჩატარებული ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევის შედეგად შენობის რეკონსტრუქციისათვის განკუთვნილი რეკომენდაციები სრულად შესაბამისობაში არიან წინამდებარე ქალაქგეგმარებით დასაბუთებაში აღწერილ, ისტორიული მასშტაბისა და იერსახის შენარჩუნებისათვის აუცილებელ მოთხოვნებთან და ადასტურებენ ამ რეკომენდაციების გათვალისწინებით მომზადებულ ქალაქგეგმარებითი დასაბუთებას,

ამდენად, დასკვნის სახით აღვნიშნავთ, რომ ქ. თბილისში, გორგასლის ქუჩა №7-ში (საკადასტრო კოდი 01.18.04.001.006), ნაკვეთზე წარმოდგენილი ზონირება მოითხოვს კორექტირებას, ხოლო რეგულაცია, რომელიც ზღუდავს 30 მეტრზე ნაკლები სიღრმის ნაკვეთისათვის მშენებლობის შესაძლებლობას, კონკრეტულ შემთხვევაში აფერხებს განვითარებას, არ შეესაბამება ტერიტორიის ქალაქგეგმარებით მოთხოვნებს და არ უნდა იქნას გათვალისწინებული.

პაპუნა ძიძიგური.

ურბანისტი; არქიტექტურის დოქტორი;

+995 577 17 10 47;

papunadzidziguri@gmail.com

24.07.2017