ენგისი ჯგუფი
არქიტექტურული კომპანია

NBC Group
ARCHITECTURAL COMPANY

საქართველო,თბილისი,კოსტავას ქ.47/57
Georgia,Tbilisi, Kostava str.47/57
E-mail: nbc_group@yahoo.com
Mobile: (+995) 599 150 550

01/08
05/08/19

ქ. თბილისში ზაზიაშვილის ქ. #40 -ში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად სამშენებლო პარამეტრები განსაზღვრის მიზნით ქალაქმშენებლობითი კვლევა

შესავალი ნაწილი: ზაზიაშლის ქ.#40-ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველია 2016წ 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული. ქ.თბილსის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19-ე მუხლის 1 და 2 პუნქტების, ა) და ბ) ქვეპუნქტების მოთხოვნა, სივრცით-ტერიტორიალური განვითარების რეგლამენტის დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში. კვლევისთვის წარმოდგენილია მოცემული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.16.02.028.060) ზაზიაშვილის ქ. #40 -ის მიმდებარედ 50,0 მ-იან რადიუსში არსებული, ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობების დსადგენად საჭირო მასალა; აეროფოტო გადაღების სახით და 50,0 მ-იან რადიუსში არსებული საკადასტრო მონაცემები, ასევე ფოტო მასალა და www.tas.ge - ზე განთავსებული რუქები და სხვა ქალაქგეგმარებითი მასალა. - 50.0 მ-იან რადიუსში შევიდა, როგორც ზაზიაშვილის ქუჩის, ისე გ. მარუაშვილის ქუჩის და აფხაზეთის 1 შეს. შორის მოქცეული განაშენიანებული ტერიტორიები. ვინაიდან დღევანდელი მდგომარეობით აღნიშნულ ტერიტორიებზე ვერ დგინდება განაშენიანების დომინანტური სახეობა და რაც ასევე ვერ დაადგინა სულ ახლახან მიღებულმა ქ. თბილისის

მიწათსარგებლობის გენერალურმა გეგმამ და მასში ვერ ჰპოვა ასახვა სვარაუდოდ, ამ უბნის არსებული განაშენიანების "სიჭრელის," ანუ ტერიტორიების არაერთგვაროვნად და არათანაბრად განაშენიანების დომინანტური სახეობის გარეშე ჩამოყალიბებულმა ქალაქგეგმარებითმა ერთეულმა, -იძულებული ვხდებით ჩვენ დაწვრილებით შევისწავლოდ აღნიშნული უბნის და მის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებული ქალაქმშენებლობითი გარემო, დავადგინოთ, როგორც დღევანდელი განაშენიანების პარამეტრები, ისე, რამდენადაც შესაძლებელია და სადაც შესაძლებელია ტერიტორიების, როგორც ცალკე, ისე ერთიანი განვითარების პერსპექტივები. - აღნიშნული გარემოება ართულებს ამ ტერიტორიებზე მცხოვრები მესაკუთრეებისათვის და პოტენციური ინვესტორებისათვის სამშენებლო საქმიანობას და საკითხი ურთულდება, როგორც ნებართვის მაძიებელის, ისე ადგილბრივი თვითმმართველობით ორგანოებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებზე შემდგომი განვითარებისთვის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების დადგენის დროს.

უნდა აღინიშნოს, რომ ამგვარი "დაუდგენელი" და ზოგადი საცხოვრებელი ზონების არსებობა, ქალაქის უკვე მოქმედ მიწათსარგებლობის გენერალურ გემაში სამწუხაროდ მრავლადაა, რაც ვერ წაადგება ქალაქგანვითარების მზარდ ტემპებს და სწორ ხედვას, ვფიქრობთ ამ საკითხში გასაგრძელებელია სამუშაოები და ჩვენი აზრით ზოგიერთ შემთხვევებში, წარმოსადგენია საკუთრებების და ქუჩათა ქსელის ცვლილებების გათვალისწინებით ქალაქმშენებლური ლოგიკითა და პერსპექტიული განვითარების შესაძლებლობით დამუშავებული განახლებული ქლაქგეგმარებითი კონცეფცია.

გარემოს მიმოხილვა: საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს ზაზიაშვილის ქ. #40 ში ქ. თბილისის მარცხენა სანაპიროზე ე. წ. "ნახალოვკის" და "ჩუღურეთის" საცხოვრებელი რაიონის საზღვარზე. ტერიტორია წარმოადგენს ტიპიურ პერიფერიულ ზონას, მას აღმოსავლეთით ესაზღვრება "კუკიის" სასაფლაო და მახათას მთის სამხრეთ კალთა, ხოლო თვით მახათას მთა, რომელიც გაჯერებულია მძლავრი საკომუნიკაციო გადამცემი ანტენათა სისტემებით და მიმართულია, თუმცა არა საკვლევი ტერიტორიის, მაგრამ დასხლებული უბნებისკენ და სრულიად გაუგებარია მათ მიერ გამოსხივების ზეგავლენა ცოცხალ ორგანიზმებზე. ჩვენი აზრით აღნიშნული ფაქტი მოითხოვს ღრმა

ანალიზს და სათანადო კვლევას. საკვლევი ტერიტორიის ჩრდილოეთით ესაზღვრება განაშენიანებული ტერიტორიები და ტუბერკულიოზის ეროვნული ცენტრის ტერიტორია, სამხრეთით და დასვლეთით ესაზღვრება ასევე განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები და ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები. უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნული ქალაქგეგმარებითი უბანი წლების მანძელზე ყალიბდებოდა ყოველგვარი განაშენიანების გეგმის და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის გარეშე, თუმცა არსებულ განაშენიანებას მკაცრად ქუჩათა ქსელის ტიპისთვის დამახასიათებელი ხაზოვანი განაშენიანების სახე აქვს და გააჩნია საკმაოდ მოსახერხებელი ქუჩათა ქსელი. სწორედ ამგვარმა და უსისტემო ქუჩათა ქსელმა განაპირობა კიდევაც დღევანდელი განაშენიანების სახეობის, ტიპის და მასშტაბის ჩამოყალიბება.

ძირითადი ნაწილი: მოცემული მიწის ნაკვეთის 50.0 მ-იან რადიუსში ჰყვება უკვე არსებული საცხოვრებელი სახლები და შენობა ნაგებობები, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ განაშენიანება გამოირჩევა არაერთგვაროვანი და არაპროპორციული განაშენიანებით, მიწის ნაკვეთების საზღვრები საკმაოდ მრავალფეროვანია და ხშირ შემთხვევებში მრავაწახნაგიანია, შეინიშნება მიწის ნაკვეთების ხელოვნურად ან/და მიზანმიმართულად გაყოფა, გამიჯვნა, რაც დააბრკოლებს დადგენილი კანონმდებლობით მიწის ნაკვეთების მიმართ გაბარიტულ ზომებთან და კონფიგურაციასთან დაკავშირებული მოთხოვნების დაკამაყოფილების შესაძლებლობას. აღნიშნულ უბანში ძირითადად სჭარბობს 1-2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, თუმცა შეინიშნება 3 სართულიანი სახლებიც. ძირითადად დომინირებს 3-4 ბინიანი სახლები, ანუ ერთ მიწის ნაკვეთხე რამოდენიმე ოჯახი ცხოვრობს, რაც განპირობებულია ბუნებრივი ნამატით და ოჯახების გაყოფით. ასევე გვხვდება სხავა ტიპის, ეკონომიკური მიზნების გამო მიწის ნაკვეთების გაყოფა ან/და გამოყოფა. არასისტემურია და შეიძლება ითქვას სრულიად უსისტემოა განაშენიანების სახე, ხშირად შემთხვევითი სახეც აქვს, თუმცა ამგვარი განაშენიანება სავსებით მისაღებია ადგილობრივი მოსახლეობისთვის. ჩვენი გამოკვლევებით აღნიშნულ უბანში არ არის ხშირი ახალი მშენებლობები, საკვლევ ტერიტორიაზე ამგვარი მხოლოდ "1" ნებართვაა გაცემული და ისიც სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო დანიშნულების შენობის მშენებლობაზე. ასევე გვინდა შევეხოთ ზოგად სურათს მოსახლეობის სიმჭიდროვესთან დაკავშირებით. ჩვენი გამოკითხვით აღნიშნული საკვლევი

ტერიტორიის არეალში მცხ. მოსახლეობის უმეტესი ნაწილი ჩართულია სახვადასხვა ბიზნეს აქტივობებებში და არასრული მონაცემებით ამ მოსახლეობის 40% - გასულია ქვეყნიდან სხვადსახვა სამუშაოების შესასრულებლად ან/და სხვდასხავა პროდუქციის შემოსატანად, თუმცა ამ გარემოებას ხელი არ შეუშლია გარკვეული დათვლების ჩასატარებლად. ასევე აღსანიშნავია ის ტენდენცია, რაც გამოიხატა მათთან კონტაქტში, უმრავლესობას აქვს სურვილი და მზაობა ჩაერთონ მათ ტერიტორიებზე საივესტიციო საქმიანობაში და მათი განწყობა სამომავლო მშენებლობებზე საკმაოდ ოპტიმისტურია.

ჩვენს მიერ სრულად იქნა შესწავლილი მითითებულ 50,0 მეტრიან რადიუსში შემავალი მიწის ნაკვეთები და შეიძლება დავასკვნათ, რომ ის ინტენსივობის კოეფიციენტი, რომელიც გაგვისაზღვრა ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის შესაბამისმა სამსახურმა და 16/07/2019 № 4591067 ბრძანებით მოგვანიჭა კ2=0,8 კოეფიციენტი, რომელიც სრულიად შეუსაბამოა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, რადგან კონკრეტული უბნის ანალიზის შემდეგ ძირითადი და დომინანტი პარამეტრები შეადგენს: ხშირ შემთხვევაში 0,8-ზე მეტს, ხოლო ბინების რაოდენობა უმეტესად 2-3 ან 4 ბინიანებია, მაგ: მარუაშვილის ქ. #8 სადაც სახთმფლობელობა ირიცხება 1 მესაკუთრეზე, ხოლო რეალურად ცხოვრობს - 3 ოჯახი, სადაც აშენებულია 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი რომლის კ2-ის პარამეტრია - 1.2 , ასევე ამავე ქუჩაზე, გრაფიკულ ნაწილშია აღნიშნული ძირითადად ის მიწის ნაკვეთები, რომელთა პარამეტრები აღემატება კ2=0,8-ს. შესაბამისად სწორედ აღნიშნული მდგომარეობიდან გამომდინარე, როდესაც ხდება მშენებლობის ნებართვისათვის პარამეტრების მინიჭება, ყოველთვის უნდა იქნას გათვალისწინებული პერსპექტიული განვითარების შესაძლებლობა, რადგანაც ყველა მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს თანაბარი უფლება, საკუთარი საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების და განვითარებისათვის, რაც ასევე დადგენილია ჩვენი ქვეყნის კონსტიტუციით, რიგი კანონმდებლობებითა თუ საერთაშორისო კონვენციებით.

დასკვნითი ნაწილი: ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემული უბნის კვლევის შედეგად შესაძლებელია შეტანილი იქნას ცვლილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების 16/07/2019 № 4591067 ბრძანებაში და მიღებული კ2-ის მაჩვენებელი -0,8, შესწორდეს და განისაზღვროს კ2-1.5-ით,

რაც პასუხობს ამ უბნის ჩამოყალიბებულ და პერეპექტიული განვითარების ქალაქგეგმარებით პარამეტრებს და გარკვეულ სტიმულს მისცემს ამ უბანში არქიტექტურულ სამშენებლო საქმიანობის გააქტიურებისკენ, რაც დადებითი მაგალითი იქნება სამშენებლო საქმიანობის ქალაქის ცენტრიდან პერიფერიისკენ გადანაცვლების და ამ საკითხში სახელმწიფოს და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ სამშენებლო საქმიანობისთვის ხელშეწყობის გამოსახატავად.

კვლევის ჩატარების ადგილი: ქ. თბილისი, კვლევის ჩატარების დრო 2019 წ 20 ივლისი, 04 აგვისტო.

კვლევა ჩაატარა: კომპანიის მთავრი არქიტექტორი

მერაბ კურცხალია

პ/ნ 01017013507

დანართი გრაფიკული მასალა - 3 ფურცელი

საკვლევი ტერიტორიის 50.0 მეტრიანი რადიუსის სქემა

შენობა ნაგებობები, რომლებიც არემაცება კ2>0.8



საკვლევი ტერიტორიის უფლებრივი ბოხირების რუქის ფრაგმენტი

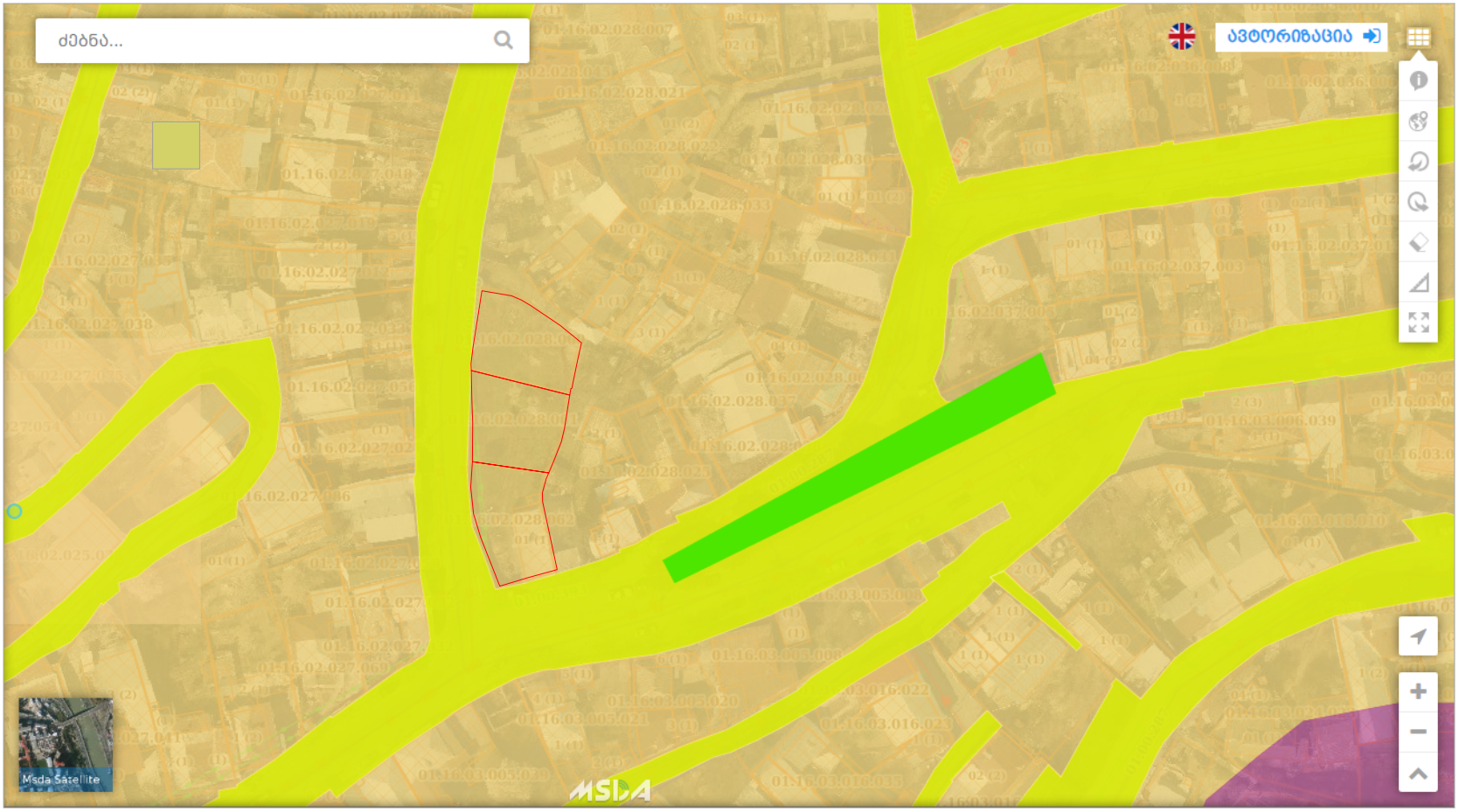
საცხოვრებელი ზონა (სბ)
ზოგადი საცხოვრებელი ზონა და დაუგეგმარი პარამეტრები

საფრანსპორტო ზონა (ტბ-1)

ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური)

სპეციალური ზონა-2
("ვაკის" სასაფლაო)

მიწის ნაკვეთის საზღვრები



არსებული უბნის განაშენიანება

