

მე-13, მე-14 და მე-15 მუხლები ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

13. ფუნქციური ზონირება

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის დადგენილება #261, მუხლი 4-ის მიხედვით, სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად, ნებადართულია მშენებლობა.

ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით, სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება ფუნქციური ზონები და ქვეზონები. ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე, ასევე, შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა.

ქალაქ ქუთაისის ტერიტორია დაგეგმარდა შემდეგი ფუნქციური ზონებითა და ტერიტორიებით:

- საცხოვრებელი ზონა
- შერეული ზონა
- ინდუსტრიული ზონა
- სპეციალური ზონა
- სარეკრეაციო ზონა
- გამწვანებული ტერიტორიები
- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები
- სატყეო ტერიტორიები
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები
- სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები

ასევე, გამოიყო შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების (განაშენიანების გეგმისა და განაშენიანების დეტალური გეგმის) სავარაუდო არეალები, სადაც ფუნქციური ზონების განაწილება დგინდება შესაბამისი კონკრეტული დაგეგმარების შედეგად, კონცეფციით მოწოდებული მითითებების ფარგლებში.

საცხოვრებელი ზონის ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 2345 ჰა, და შესაძლებელია დაკომპლექტებული იყოს შემდეგი ქვეზონებისაგან:

საცხოვრებელი ზონა 2 - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

საცხოვრებელი ზონა 3 - საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

საცხოვრებელი ზონა 4 - მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

შერეული ზონის ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 458 ჰა, შესაძლებელია დაკომპლექტებული იყოს შემდეგი ქვეზონებისაგან:

სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) - სასოფლო-სამოსახლო ზონა, რომელიც ძირითადად ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციების განხორციელებას.

სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებით ზემოქმედებას.

ცენტრის ზონა (შზ-2) - ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

საქმიანი ზონა (შზ-3) - საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

ინდუსტრიული ზონის ჯამურ ფართობია 627 ჰა და ქ. ქუთაისის შემთხვევაში, შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი ქვეზონ(ებ)ისაგან:

საწარმოო ზონა (იზ-1) - სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

სპეციალური ზონის ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 323 ჰა. სპეციალური ზონა არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც არსებითად განსხვავდება ამ სხვა განსაზღვრული ქვეზონებისაგან და ახდენს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერების სახით (სპზ-1) ან სხვა სპეციალური ზონის სახით (სპზ-2).

გამწვანებული ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 534 ჰა - გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები.

გამწვანებულ ტერიტორიებს, ასევე, მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 531 ჰა - ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა.

ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

სატყეო ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 462 ჰა - სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 81 ჰა.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 453 ჰა.

ქუთაისის გენერალური გეგმის კონცეფციის ფარგლებში შემოთავაზებული ფუნქციური ზონებისა და ტერიტორიების განაწილება ფართობის მიხედვით (*შენიშვნა: ფუნქციურ ზონებსა და ტერიტორიებზე რეგლამენტ(ებ)ის ან/და დასაშვები საქმიანობები დამატები შესაძლებელია იხილოთ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის დადგენილებაში #261*):

შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების (გგ და გდგ) სავარაუდო არეალების

ჯამურ ფართობს წარმოადგენს დაახლ. 1654 ჰა. ქუთაისის გენერალური გეგმის კონცეფციის ფარგლებში შემოთავაზებული ზემოაღნიშნული არეალების ფართობის წილი ქუთაისის მთელ ტერიტორიასთან შედარებით შემდეგია:

რეკომენდირებულია, რომ ქალაქის იმ ნაწილში, სადაც ჩამოყალიბებული განაშენიანებაა და არსებული ფიზიკური და ფუნქციური გარემო იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, გენერალური გეგმის პროექტის ეტაპზე, ქალაქის ტერიტორიაზე განისაზღვროს კონკრეტული ზონის სახეობა და დააკონკრეტდეს ქვეზონები. არსებული კანონმდებლობა და ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები განსაზღვრავს ქვეზონების ძირითად სახეობებს, თუმცა ყოველი ქალაქისთვის აუცილებელი ხდება, მისთვის სპეციფიური ნიშნების გათვალისწინებით, ახალი ქვეზონების გაჩენა, რაც, აგრეთვე, გათვალისწინებულია კანონმდებლობით. კონცეფციის დონეზე, რამოდენიმე ასეთ შემთხვევაში შესაძლოა, გამოყენებულ იქნას საპროექტო ქვეზონის პირობითი აღნიშვნა, რაც მხოლოდ შინაარსობრივია და თან ერთვის შესაბამისი რეგლამენტაციას.

14. რეკომენდაციები შემდგომ ეტაპზე სიმაღლეებისა და სართულიანობის განსაზღვრისათვის

ზოგადი საფუძველი

წინამდებარე სართულიანობის რეგულირების არეალები ეფუძნება ქუთაისის ურბანული სტრუქტურის, ისტორიული განაშენიანების, რელიეფური თავისებურებებისა და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზს.

არეალების მიზანია:

- ქალაქის ისტორიული ლანდშაფტის დაცვა;
- დომინანტი ხედების შენარჩუნება;
- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონების ფუნქციური სტაბილიზაცია;
- სატრანსპორტო და ქვეითთა ინფრასტრუქტურასთან შესაბამისი განაშენიანების ინტენსივობის განსაზღვრა;
- ქაოტური ვერტიკალური განვითარების პრევენცია.

სართულიანობის შეზღუდვის არეალები მოიცავს რამოდენიმე ტერიტორიას, ესენია:

- ისტორიული განაშენიანების ზონა;
- რთული რელიეფის მქონე საცხოვრებელი უბნები;
- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონები (ქალაქის ცენტრალური ნაწილის სიახლოვეს);
- გარდამავალი (ისტორიულიდან თანამედროვე) განვითარების ზონა;
- გუმათის დასახლება.

დადგინდა სიმაღლის შეზღუდვის 3 არეალი.

- სიმაღლის შეზღუდვის I არეალი - 3 სართული 12 მეტრი;
- სიმაღლის შეზღუდვის II არეალი - 4 სართული 15 მეტრი;
- სიმაღლის შეზღუდვის III არეალი - 6 სართული 21 მეტრი.

ისტორიული განაშენიანების ზონა

ისტორიულ განაშენიანების ჩრდილოეთ და ცენტრალურ ნაწილში დაწესდა **მაქსიმუმ 3 სართული (მაქს.სიმაღლე 12 მეტრი)**.

აღნიშნული შეზღუდვა ემყარება შემდეგ პრინციპებს:

- ისტორიული მასშტაბისა და სილუეტის შენარჩუნება;
- ქუჩის ფრონტის პროპორციების დაცვა;
- არსებული 2–3 სართულიანი განაშენიანების მასშტაბთან შესაბამისობა;
- ქალაქის პანორამული ხედების ჰარმონიზაცია და შენარჩუნება;
- მოსახლეობის ინტენსივობის რეგულირებას და შესაბამისად სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გადატვირთვის თავიდან აცილებას.

3-სართულიანი ლიმიტი უზრუნველყოფს ისტორიული სივრცითი იდენტობის შენარჩუნებას და გამორიცხავს მასშტაბის დისბალანსს.

ისტორიული განაშენიანების ცენტრალური ნაწილისაგან მოშორებით, სამხრეთის მიმართულებით მდინარის როგორც მარცხენა ასევე მარჯვენა სანაპიროებზე დაწესდა **მაქსიმუმ 4 სართული (15 მეტრი)**.

ტერიტორია მოწესრიგებულია სატრანსპორტო კუთხით და დაშორებულია ქალაქის საავტომობილო მთავარ კვანძს, რასაც რუსთაველის ხიდის მიმდებარე ტერიტორია და ცენტრალური მოედანი წარმოადგენს. შესაბამისად მიზანშეწონილია აღნიშნულ ტერიტორიაზე 4 სართულიანი განაშენიანება.

რთული რელიეფის მქონე საცხოვრებელი უბნები

(საფიჩხია, გაბაშვილის გორა)

აღნიშნულ ტერიტორიებზე დაწესდა **მაქსიმუმ 3 სართული (12 მეტრი)**.

შეზღუდვის საფუძვლებია:

- რთული რელიეფი და დახრილი ქუჩათა ქსელი
- არასაკმარისი საგზაო გამტარუნარიანობა
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის რთული მისაწვდომობა
- ტროტუარებისა და ქვეითთა ინფრასტრუქტურის არარსებობა რიგ მონაკვეთებში
- ფუნქციური ზონირების მიხედვით დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი გამოყენების მიზანშეწონილობა

აღნიშნულ პირობებში მრავალბინიანი, მაღალი ინტენსივობის განაშენიანება ინფრასტრუქტურულად გაუმართლებელია და სხვადასხვა მიმართულებით ქმნის გადატვირთვის რისკს.

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონები

(ძელქვიანი, რუსთაველის, აღმაშენებლისა და ჭავჭავაძის გამზირების მიმდებარე თვითნებურად ჩამოყალიბებული განაშენიანება)

ამ ტერიტორიებზეც დაწესდა **მაქსიმუმ 3 სართული (მაქს. სიმაღლე 12 მეტრი)**.

მიუხედავად მათი ქალაქის ცენტრალურ ღერძებთან სიახლოვისა, აღნიშნული უბნები:

- ჩამოყალიბებულია თვითნებური განაშენიანების შედეგად
- არ ფლობენ გამართულ საზოგადოებრივ ტრანსპორტის მარშრუტებს
- ხასიათდებიან არასაკმარისი საგზაო ინფრასტრუქტურით
- ხშირად არ აქვთ სრულფასოვანი ტროტუარები და ქვეითთა უსაფრთხოების ელემენტები

ფუნქციური ზონირების მიხედვით აქ მიზანშეწონილია **დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა**, სადაც 3 სართული წარმოადგენს ოპტიმალურ და ურბანულად დაბალანსებულ მაქსიმუმს.

გარდამავალი (ისტორიულიდან თანამედროვე) განვითარების ზონა

შემდეგ არეალებში დასაშვებია **მაქსიმუმ 6 სართული (მაქს. სიმაღლე 21 მეტრი)**:

- აღმაშენებლის გამზირის მონაკვეთი
- წერეთლის გამზირის მონაკვეთი
- რუსთაველის გამზირის მონაკვეთი
- ჯავახიშვილის ქუჩის არეალი

აღნიშნული ტერიტორიები მდებარეობს **ქალაქის კარკასული ქუჩების გასწვრივ**, რაც გულისხმობს:

- მაღალი სატრანსპორტო ხელმისაწვდომობას
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის არსებობას

- ქვეითა ინფრასტრუქტურის შედარებით განვითარებულ მდგომარეობას
- საინჟინრო ქსელების გამტარუნარიანობას

ამ პირობებში ფუნქციური ზონირების ფარგლებში მიზანშეწონილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების პროექტირება. 6-სართულიანი ლიმიტი ქმნის სივრცით გარდამავალ მასშტაბს ისტორიულ და თანამედროვე განაშენიანებას შორის.

გუმათის დასახლება

გუმათის დასახლებაზე ვრცელდება 4 სართულიანი შეზღუდვა (მაქს.სიმაღლე 15 მეტრი).

ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის ჩრდილოეთ ნაწილში, მდინარე რიონის გასწვრივ და წარმოადგენს გააზრებულად დაგეგმილ საცხოვრებელ უბანს.

4-სართულიანი სიმაღლე:

- შესაბამება არსებულ განაშენიანების სტრუქტურას
- არ ქმნის ლანდშაფტურ დისჰარმონიას

წინამდებარე სართულიანობის რეგულირების გეგმა ეფუძნება:

- ურბანულ-ისტორიულ ანალიზს
- სატრანსპორტო და ინფრასტრუქტურულ შეფასებას
- ფუნქციური ზონირების პრინციპებს
- ქალაქის სივრცითი იდენტობის დაცვის მიზანს

დადგენილი სიმაღლის ლიმიტები ქმნის ქალაქის სტრუქტურულად დიფერენცირებულ, მაგრამ მასშტაბურად ჰარმონიულ განვითარების მოდელს, რომელიც გამორიცხავს ქაოტურ ვერტიკალურ ზრდას ისტორიულად მოწყვლად უბნებში და უზრუნველყოფს მდგრად ურბანულ განვითარებას.

15. სარეკომენდაციო გგ/გდგ არეალები

კონცეფციის ფარგლებში, გამოყოფილ იქნა ის ტერიტორიები, რომელთა განვითარება დასაშვებია შემდეგი ეტაპის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების (განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის) დამუშავების საფუძველზე.

კონცეფციის ეტაპზე, გამოიყო ასეთი პირობითი (სარეკომენდაციო) არეალები. აღნიშნული არეალების განვითარება გგ-ს/გდგ-ს ფარგლებში დასაშვებია როგორც ერთიან არეალად ასევე

კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების შესაბამისი არეალების განსაზღვრითა და რეგლამენტის მოთხოვნების დაცვით.