



დედაქალაქის გენერალური გეგმის აღსრულებასთან დაკავშირებული გამოწვევები

შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამა

ურბანული
კვლევების
ცენტრი

დედაქალაქის გენერალური გეგმის აღსრულებასთან
დაკავშირებული გამოწვევები

შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამა



პროექტი: „ურბანული განვითარების მართვის მუნიციპალური სისტემა: საერთაშორისო და ადგილობრივი გამოცდილება“ ხორციელდება „ურბანული კვლევების ცენტრის (URC)“ მიერ „ლია საზოგადოების ფონდის“ მხარდაჭერით.

ავტორის მიერ ტექსტში გამოთქმული მოსაზრებები შესაძლოა არ გამოხატავდეს ფონდის პოზიციას. შესაბამისად, ფონდი არ არის პასუხისმგებელი მასალის შინაარსზე.

ყდაზე გამოყენებული ფოტო: BAU design

აკრძალულია პუბლიკაციაში მოყვანილი მასალის გადაბეჭდვა, გამრავლება ან გავრცელება კომერციული მიზნით, „ურბანული კვლევების ცენტრის (URC)“ წერილობითი ნებართვის გარეშე.

© ურბანული კვლევების ცენტრი (URC)

ელ-ფოსტა: urbanrecenter@gmail.com

<https://www.facebook.com/urbanrecenter>

სარჩევი

წინასიტყვაობა	5
შესავალი	6
დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია.....	12
თბილისის ზღვის არეალ	13
გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორია.....	14
ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია	15
ორთაჭალის ბაღები	16
აკადემქალაქის არეალი.....	18
კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორი	19
ხილიანი - დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია.....	20
დიღმის ჭალების არეალი.....	22
არეალების სპორადული ცვლილებები.....	23
დასკვნა	24

წინასიტყვაობა

წინამდებარე დოკუმენტში მიმოხილულია ქალაქ თბილის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამის განხორციელებასთან დაკავშირებული პროცესები.

აღნიშნული პროგრამა მიზნად ისახავს სხვადასხვა ნიშნით პრობლემური თუ ღირებული არეალებისთვის განვითარების ერთიანი ჩარჩო-პირობების განსაზღვრას და დედაქალაქის ვრცელი ტერიტორიებისათვის გეგმაზომიერი განვითარების უზრუნველყოფას.

2020 წლის ივლისში პროგრამამ არსებითი ხასიათის ცვლილებები განიცადა. თუმცა, საკითხის სპეციფიკურობისა და გახორციელებული ცვლილებების ბუნდოვანი ფორმულირებების გამო, ცვლილებების შინაარსი დაინტერესებული საზოგადოებისათვის ბოლო დრომდე კითხვის ნიშნებს აჩენდა.

წინამდებარე დოკუმენტი მიზნად ისახავს მიმოხილოს პროგრამის აღსრულების საკვანძო მომენტები და ტენდენციები და საკითხით დაინტერესებულ პირებს მიაწოდოს ინფორმაცია სხვადასხვა ეტაპზე განხორციელებული ცვლილებების შინაარსის და მათი თავისებურებების თაობაზე.

დოკუმენტში მიმოხილულია შემდეგი რიგის 11 ქალაქთმშენებლობით არეალებთან დაკავშირებული საკითხები და იგი არ მოიცავს პროგრამით გათვალისწინებულ ისეთ საკითხებს როგორებიც არის საპარკო და პოლიცენტრული არეალები.

შესავალი

დედაქალაქის განახლებული გენერალური გეგმის პირველადი რედაქციით გამოიყო შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი არეალები და მათი პროგრამა. მათ შორის, განისაზღვრა სხვადასხვა ნიშნით პრობლემური 11 არეალი, რომელთათვისაც გათვალისწინებული იქნა კვლევითი და გეგმარებითი პროექტების შემუშავება. შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამუშავების მიზნით აუცილებელი პროცედურების უზრუნველყოფა თბილისის მერიას დაეკისრა. ამასთან, გენერალური გეგმით მოცემულ შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალებში შესაბამისი დოკუმენტაციის დამუშავებამდე დიდწილად შეიზღუდა სამშენებლოდ განვითარება და განისაზღვრა განვითარების სპეციალური პირობები.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დოკუმენტი, რომელიც ქ. თბილისის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცდა, ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისა და შესაბამისი დანართებისაგან შედგება. ამათგან, შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი არეალების საკითხს ეხება:

1. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილი (დანართი №2);

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 71-ე მუხლში ნათქვამია, რომ თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკაზე (დანართი №1.11) გამოყოფილ ტერიტორიებზე „შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების პროგრამაში“ (დანართი №4) აღწერილი პრობლემების აღმოსაფხვრელად უნდა დამუშავდეს კვლევითი და გეგმარებითი პროექტები. 72-ე მუხლი კი განსაზღვრავს შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალებისა და მათში შემავალი სხვადასხვა კატეგორიის ტერიტორიების (განაშენიანების რეგულირების გეგმების არეალები) განვითარების სპეციფიკურ პირობებს.

2. შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა (დანართი №1.11)

მოიცავს კარტოგრაფიულ ინფორმაციას:

- შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების თაობაზე;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმების არეალების (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალებში შემავალი ცალკეული ტერიტორიები) თაობაზე;

- საკვლევი არეალის (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების მიღმა განსაზღვრული საკვლევი არეალი) თაობაზე;
- სარეკრეაციო საპარკო არეალის თაობაზე;
- პოლიცენტრული არეალის საზღვრების თაობაზე.

3. შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამა (დანართი №4);

აღწერს ცალკეული არეალების წინაშე არსებულ გამოწვევებს და იძლევა საორიენტაციო მითითებებს აღწერილი პრობლემების აღმოსაფხვრელად.

4. „სამოქმედო გეგმა“ (დანართი №5);

გენერალური გეგმის სამოქმედო გეგმაში თემატური მიმართულებების შესაბამისად მოცემულია აქტივობების ჩამონათვალი და მათი განხორციელების ვადები. ქალაქგეგმარებითი მიმართულებით განსახორციელებელ აქტივობებს შორის, მე-3 პუნქტად გამოყოფილია ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მიმართულება. მისი რეალიზება გეგმის მიხედვით 2019-2023 წლებშია გათვალისწინებული. ამ პუნქტის აქტივობებს შორისაა, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამით (დანართი №4) იდენტიფიცირებული არეალებისათვის კვლევების, განვითარების ხედვის და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ეტაპობრივი დამუშავება მუნიციპალიტეტის მიერ დაზუსტებული პრიორიტეტებისა და რიგითობის მიხედვით.

2019-2021 წლებში, აღნიშნული პროგრამის შესაბამისად ურბანული განვითარების და შემდგომ უკვე ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ სხვადასხვა ტიპის კვლევითი და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავება დაიწყო. ამასთან, 2020 წლის დამტკიცებული ბიუჯეტით გათვალისწინებული იქნა სახსრები ვარკეთილის III მასივის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების დოკუმენტაციის, ლისის ტბის მიმდებარე არეალის გარემოსდაცვითი და ქალაქთმშენებლობითი კვლევების და მართვის მექანიზმების, ელიავას ბაზრობის, ორთაჭალის ბაღებისა და ხილიანი-დოლიძის ტერიტორიების კვლევითი, განვითარებისა და მართვის დოკუმენტების შემუშავებისთვის.¹ თითოეულ პროექტს უნდა ეპასუხა ადგილის სპეციფიკური ისეთი გამოწვევებისთვის,

¹ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2020 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 27 დეკემბრის №51-104 დადგენილება, დანართი 1, 27 დეკემბერი.

როგორებიც არის ავარიული საბინაო ფონდის ჩანაცვლება, ღია, სარეკრეაციო და მწვანე სივრცეების დაცვა და ოპტიმალური გამოყენება, დეგრადირებული ურბანული სივრცის გაჯანსაღება და კონფლიქტური კერძო და საჯარო ინტერესების დაბალანსება.

2019-2020 წლებში ინიცირებული იქნა ვარკეთილის III მასივის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების დოკუმენტაციის, ლისის ტბის მიმდებარე არეალის გარემოსდაცვითი და ქალაქთმშენებლობითი კვლევების და მართვის მექანიზმების და ელიავას ბაზრობის ტერიტორიის რევიტალიზაციის კონცეფციის შემუშავების პროცესი. ასევე, დაიწყო კოჯორი-შინდისის არეალების კვლევითი და გეგმარებითი დოკუმენტაციის მომზადება. საგულისხმოა, რომ ვარკეთილის მასივისა და ლისის ტბის არეალების საპროექტო დოკუმენტაციის შემუშავების პროცესი არ იქნა ბოლომდე დასრულებული. საპროექტო ორგანიზაციებთან დადებული ხელშეკრულებები 2020 წელს პროექტის შუალედურ, კვლევითი და კონცეპტუალური ეტაპების დასრულების შემდგომ შეწყდა.² ხოლო უშუალოდ სამსახურის მიერ კოჯორი-შინდისის მიმდებარე არეალისათვის დამუშავებული დოკუმენტაციის იმპლემენტაცია არ მომხდარა.

2021 წლის ბიუჯეტის მიხედვით ორთაჭალის ბაღებისა და ხილიანი-დოლიძის ტერიტორიების კვლევითი, განვითარებისა და მართვის დოკუმენტების შემუშავების ხარჯები აღარ ყოფილა გათვალისწინებული. სახსრები გამოყოფილი იქნა ელიავას ბაზრობის ტერიტორიის რევიტალიზაციის კონცეფციისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში ლისის ტბის მიმდებარე არეალის გარემოს დაცვითი და ქალაქთმშენებლობითი კვლევების და მართვის მექანიზმების შემუშავებისთვის.³ ამ უკანასკნელის შემთხვევაში მუნიციპალიტეტმა 2021 წლის მაისში ხელახლა გამოაცხადა კონკურსი დატბორვის, წყალშემკრები აუზისა და ტბის მკვებავი არხების არეალის საზღვრების დაზუსტების, მოსალოდნელი საფრთხეების შესარბილებელი ღონისძიებების, ტბის წყლით მომარაგებისთვის საჭირო ბუნებრივი ციკლის დაცვისა და მართვის რეკომენდაციების მომზადების, ასევე არეალში წყალშემკრები ხეების დაცვის ზუსტი ბუფერების დადგენის მიზნით. თუმცა, აღნიშნული კონკურსი არ შედგა.⁴

² ინფორმაცია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2020 წლის ბიუჯეტის შესრულების წლიური ანგარიში, გვ. 192; პუბლიკა, სად არის ჩვენი გენგემა? 13.10.2020 <https://publika.ge/article/sad-aris-chveni-gengegma/>

³ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2021 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 25 დეკემბრის №71-134 დადგენილება, დანართი 1, 25 დეკემბერი;

⁴ <https://tenders.procurement.gov.ge/> განცხადების № CNT210000007

ამასთან, 2020 წლის ივლისში თბილისის მერიამ არეალების განვითარების შემზღუდავი პირობების ცვლილების გადაწყვეტილება მიიღო.⁵ გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილში ცვლილებები მანამდეც იქნა შეტანილი, თუმცა შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი არეალების რეჟიმების არსებითი ცვლილებები ქ. თბილისის საკრებულოს 2020 წლის 14 ივლისის №60-87 დადგენილებით განხორციელდა. ცვლილება შეეხო როგორც გენერალური გეგმის ტექსტურ, ისე მის გრაფიკულ ნაწილს; ცალკეულ არეალებში საერთოდ მოიხსნა ან/და მნიშვნელოვნად შემსუბუქდა განვითარების შემზღუდავი პირობები არსებითი დასაბუთების გარეშე.⁶

იმისათვის, რომ ცვლილებების მნიშვნელობა უკეთ წარმოგაჩინოთ, ქვემოთ შედარებით ვრცლად მიმოვიხილავთ გენერალური გეგმის თავდაპირველ დათქმებს/პირობებს და მასში შესულ ცვლილებებს არეალების მიხედვით.

როგორც ზეოთ უკვე ითქვა, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების 72-ე მუხლითა და ამავე დადგენილების №1.11 დანართით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განისაზღვრა შემდეგი რიგის 11 ქალაქთმშენებლობითი არეალი, მათში შემავალი სხვადასხვა კატეგორიის ცალკეული ტერიტორიები (განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალები) და მათი განვითარების სპეციალური პირობები.

არეალების ფარგლებში შესაბამისი რეჟიმის მქონე შემდეგი ტერიტორიები (განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალები) იქნა გამოყოფილი:

- A ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის მიერ ანსაზღვრული არეალის ფარგლებში დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმა;
- A1 ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმა;
- B დროებით სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი;
- M მუნიციპალიტეტის მიერ დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი;

⁵ <https://tbilisi.gov.ge/news/10253>

⁶ პუბლიკა, სად არის ჩვენი გენგეგმა? 13.10.2020 <https://publika.ge/article/sad-aris-chveni-gegegma/>; პუბლიკა, ვისია ლისი? 17.11.2020 <https://publika.ge/article/rogoria-lisis-tbis-landshaftis-kvlevis-shedegebi-interviu-chekh-eqspertan/>; პუბლიკა, როგორია ლისის ტბის ლანდშაფტური კვლევის შედეგები, ინტერვიუ ჩეხ ექსპერტთან; 13.11.2020 <https://publika.ge/article/rogoria-lisis-tbis-landshaftis-kvlevis-shedegebi-interviu-chekh-eqspertan/>

MB მუნიციპალიტეტის მიერ დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ შებენიერი არეალი.

ამასთან, დადგენილების პირველადი რედაქციის მიხედვით დროებითი შებენიერის პერიოდში ყველა არეალთან მიმართებით დასაშვებად იქნა მიჩნეული:

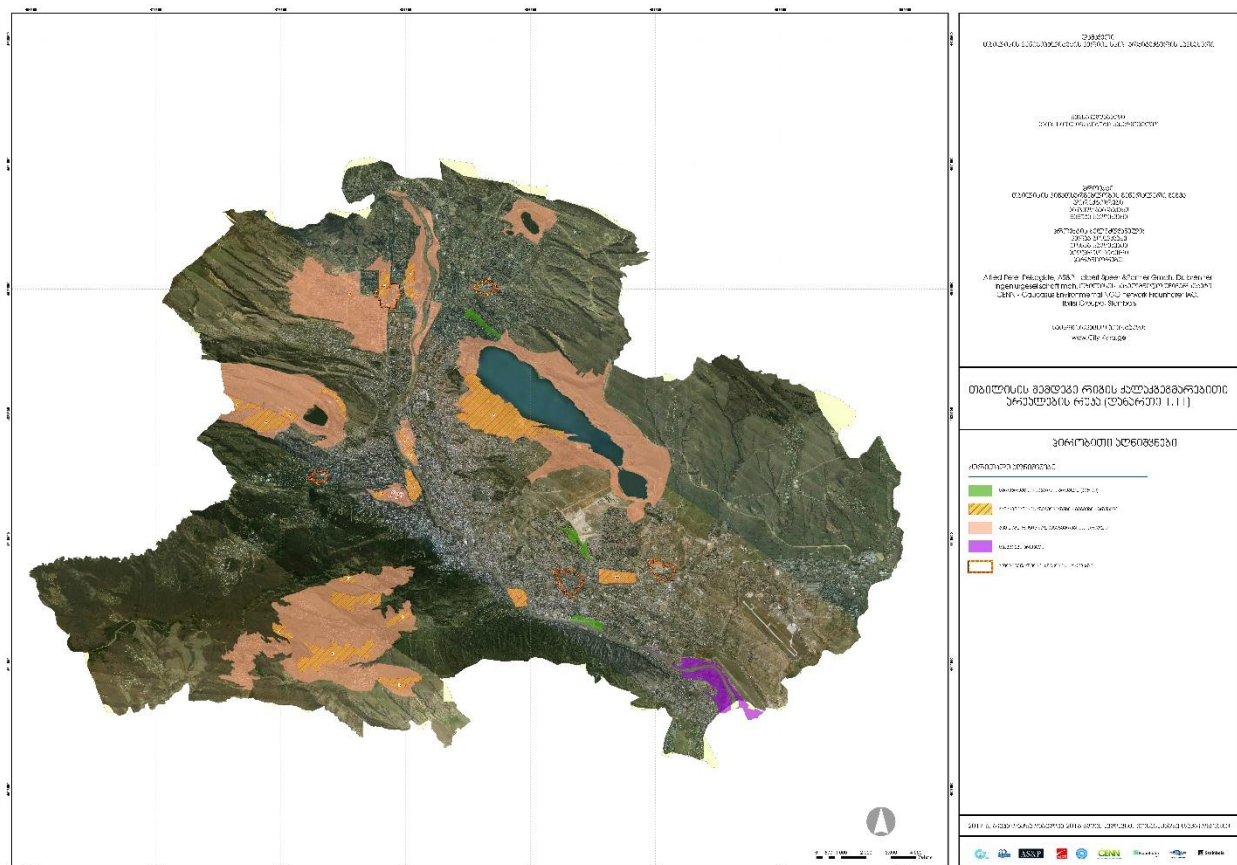
- არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია;
- საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით კ-1 კოეფიციენტის 0.7-მდე გადამეტება;
- IV -V კატეგორიის ავარიულობის ხარისხის მქონე შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების მიზნით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება;
- I კლასს დაქვემდებარებული სამშენებლო სამუშაოების წარმოება (გარდა საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტის მშენებლობისა);
- ლანდშაფტური მშენებლობა;
- საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტექნიკური ხაზობრივი-საინჟინრო ობიექტების მშენებლობა;
- დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონირების ცვლილება;
- შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა და დამტკიცებული გრგ-ების საფუძველზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და სამსახურში ნორმის ამოქმედების მომენტში არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მიზნით წარდგენილი განაცხადების საფუძველზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება.

აღნიშნული დაშვებები დროთა განმავლობაში გაფართოვდა და დამატებით შემდეგი შემთხვევებიც მოიცვა:

- წინამდებარე დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა;⁷

⁷ 2019 წლის 8 ნოემბრის საკრებულოს №48-90 დადგენილება.

- სახელმწიფო და მუნიციპალური ობიექტების, მათ შორის მომსახურების გამწვევი ობიექტების, განთავსების/მშენებლობის მიზნით, მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა;⁸
- კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილი/გადაცემული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება.⁹



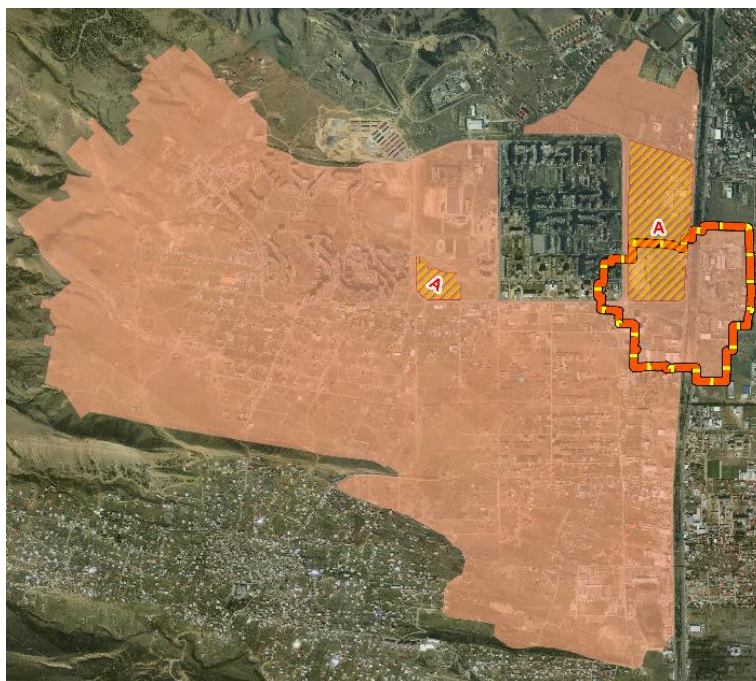
⁸ 2020 წლის 28 თებერვლის საკრებულოს №54-38 დადგენილება. მსგავსი შინაარსის ჩანაწერი დადგენილებაში პირველად, 2020 წლის 24 იანვრის საკრებულოს №52-16 დადგენილებით გაჩნდა, №54-38 დადგენილებით კი მისი შინაარსი დაზუსტდა.

⁹ 2020 წლის 1 ოქტომბრის საკრებულოს დადგენილება №64-110.

დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია

დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორიაზე საწყისი რეჟიმის მიხედვით განისაზღვრა A კატეგორიის არეალები, სადაც სამშენებლოდ განვითარება შეიზღუდა ცალკეული მიწის ნაკვეთების დონეზე და განვითარებია კერძო ინიციატივით დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში იქნა შესაძლებელი. A არეალის მიღმა დარჩენილი ტერიტორიის განვითარება კი შესაძლებელი გახდა მხოლოდ გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირებისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად.

2020 წლის 14 ივლისის №60-87 დადგენილებით ცვლილება შეეხო A არეალის მიღმა დარჩენილ ტერიტორიას. შედეგად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე სამშენებლოდ განვითარება დამატებით შესაძლებელი გახდა შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესაბამისადაც. ასევე დასაშვები გახდა გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა. აღნიშნული ცვლილებებით A არეალების მიღმა დარჩენილ ტერიტორიებზე რაიმე ტიპის სამშენებლო განვითარების შემზღუდავი რეჟიმი აღარ მოქმედებს და ტერიტორიების განვითარება შესაძლებელია ქალაქის სხვა ტერიტორიების მსგავსად.

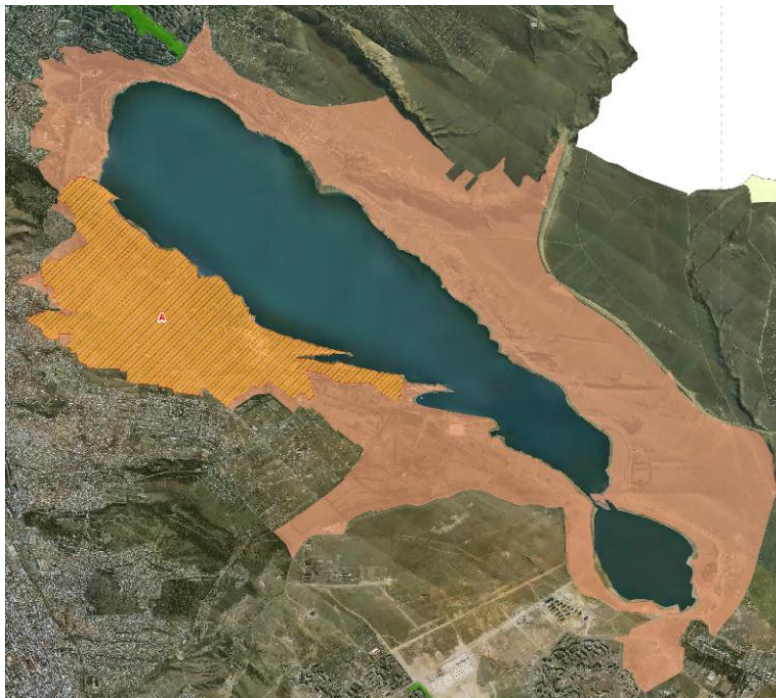


დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია

თბილისის ზღვის არეალ

პირველადი რედაქციის მიხედვით თბილისის ზღვის არეალში გამოიყო A კატეგორიის ერთი არეალი. გენგეგმის ტექსტური ნაწილის მიხედვით A არეალის სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელი გახდა თბილისის ზღვის სანიტარული დაცვის / წყალდაცვითი ზონის გათვალისწინებით შესაბამისი ურბანული, გარემოსდაცვითი და სატრანსპორტო კვლევების საფუძველზე, ტერიტორიის მაქსიმალურად სარეკრეაციო ფუნქციით უზრუნველყოფის პირობით. ამასთან A არეალის რეჟიმის შესაბამისად, ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების წინაპირობად განაშენიანების რეგულირების გეგმა განისაზღვრა. ხოლო, A არეალის მიღმა დარჩენილი ტერიტორიისთვის ამგვარ წინაპირობას დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სამშენებლო ფუნქციური ზონები წარმოადგენდა.

ცვლილების შედეგად A არეალის მიღმა დარჩენილი ტერიტორიის განვითარება დამატებით შესაძლებელი გახდა ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად. ასევე, ამ ტერიტორიაზე დასაშვები გახდა გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანაც. შესაბამისად ტერიტორიის განვითარების შემზღუდავი პირობები შენარჩუნდა მხოლოდ A არეალში, დანარჩენი ტერიტორიების განვითარება კი შესაძლებელი გახდა სტანდარტული პირობებით.



თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიები

გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორია

გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის თავდაპირველი რეჟიმის მიხედვით სამშენებლოდ განვითარება დასაშვები იყო სანიტარიული დაცვის/წყალდაცვითი ზონის გათვალისწინებით, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონის შესაბამისად. რეჟიმის ცვლილების შედეგად ტერიტორიაზე ასევე დასაშვები გახდა გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა. ამასთან, დედაქალაქის მერიამ ვალდებულებად განისაზღვრა სანიტარიული დაცვის ზონის სარტყლების განსაზღვრის მიზნით შესაბამისი კვლევების ჩატარება.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში შეტანილი ცვლილებების მიხედვით გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე განვითარების შემზღუდავი პიერობები მოიხსნა და ამ შემთხვევაშიც ტერიტორიების განვითარება სტანდარტულად გახდა შესაძლებელი. ტბების სანიტარიული დაცვის/წყალდაცვითი ზონების გათვალისწინება ისედაც სავალდებულო პირობას წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობითა და დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით.



გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორიები

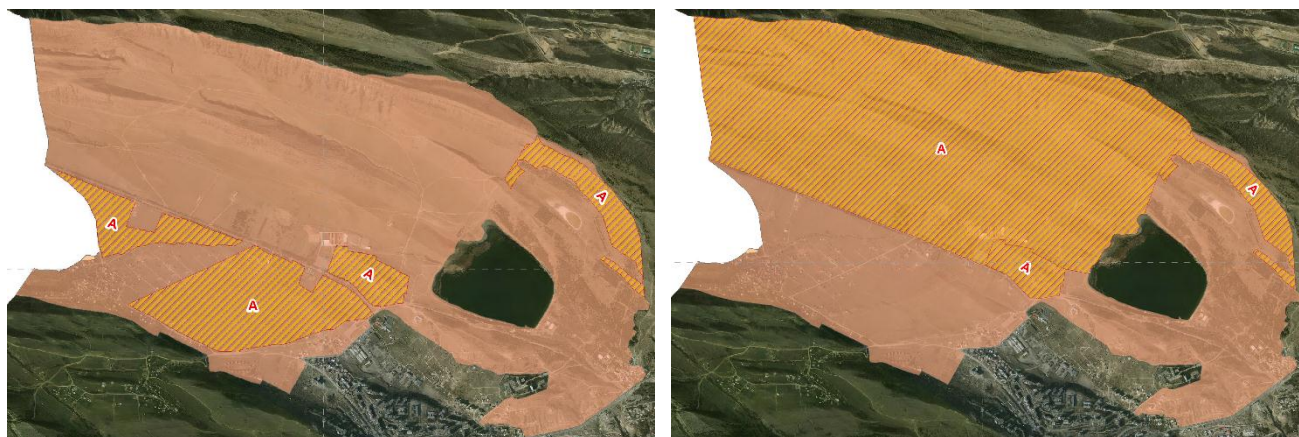
ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია

№60-87 დადგენილებით არსებითი ცვლილება შეეხო ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიას. ცვლილებები შეეხო როგორც ტექსტურ, ასევე გრაფიკულ ნაწილს და არსებითად შეცვალა ტერიტორიის განვითარების რეგლამენტი. რუკის პირველადი ვარიანტისა და განვითარების რეჟიმის მიხედვით ტერიტორიაზე გამოყოფილი იქნა ოთხი A არეალი. A არეალები უმთავრესად უკვე არსებული განაშენიანების ან/და გაცემული სამშენებლო ნებართვებისა და საცხოვრებელი ზონების ტერიტორიებზე დაინიშნა. მათგან სამი, ტერიტორიის სამხრეთით იქნა მონიშნული. თავდაპირველი რეჟიმის მიხედვით A არეალებში სამშენებლოდ განვითარება მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში იქნა დაშვებული. ხოლო A არეალების მიღმა დარჩენილ სარეკრეაციო/სასოფლო ზონებში, რომლებიც თავის მხრივ უმეტესწილად არეალის ჩრდილოეთ ნაწილშია კონცენტრირებული, სამშენებლოდ განვითარება შეიზღუდა შესაბამისი გარემოსდაცვითი და ურბანული განვითარების კვლევების დასრულებამდე.¹⁰ A არეალების მიღმა დარჩენილ სხვა ზონებში სამშენებლოდ განვითარება დაშვებული იქნა გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონების შესაბამისად.

2020 წლის 14 ივლისის №60-87 დადგენილებით თემატურ რუკაში შეტანილ იქნა ცვლილებები და კარდინალურად შეიცვალა A არეალების კონფიგურაცია. სამხრეთ ნაწილში A არეალები მთლიანად მოიხსნა და ის ტერიტორიის ჩრდილოეთ ნაწილში დაინიშნა. შედეგად იმ სარეკრეაციო/სასოფლო ზონებში სადაც მანამდე სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდული იყო გარემოსდაცვითი და ქალაქთმშენებლობითი კვლევების დასრულებამდე, სამშენებლო განვითარება შესაძლებელი გახდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, ისე რომ მოიხსნა ამგვარი კვლევების ჩატარების აუცილებლობა როგორც შესაკუთრეთა, ისე მუნიციპალიტეტის მხრიდან. ამასთან დანარჩენ ტერიტორიაზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვები გახდა მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების საფუძველზე. ასევე, დასაშვები გახდა ფუნქციური ზონის ცვლილებაც. შედეგად იმ არეალების სამშენებლოდ განვითარება ყოველგვარი შეზღუდვების გარეშე გახდა შესაძლებელი, რომლებიც მანამდე განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და

¹⁰ აქვე აღსანიშნავია, რომ №54-38 2020 წლის 28 თებერვალის საკრებულოს დადგენილებით ამ არეალებში ფუნქციური ზონის ცვლილება დამატებით შესაძლებელი გახდა სასწავლო, კულტურული, სამედიცინო, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების განთავსების მიზნით.

გენერალური გეგმის მიერ დადგენილი ფუნქციური ზონების შესაბამისად უნდა მომხდარიყო.



ლისი ტბის მიმდებარე ტერიტორიები

ორთაჭალის ბაღები

ორთაჭალის ბაღების არეალში თავდაპირველად დაინიშნა M კატეგორიის არეალის რეჟიმი. შესაბამისად მუნიციპალიტეტი იღებდა ვალდებულებას დამუშავებინა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის საფუძველზეც მოხდებოდა ტერიტორიის შემდგომი განვითარება. აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ განვითარება დაიშვებოდა მინათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად.

2020 წლის 14 ივლისის №60-87 დადგენილებით თემატურ რუკასა და ტექსტურ ნაწილში შეტანილ იქნა ცვლილებები. M არეალის რეჟიმი გაუქმდა და მუნიციპალიტეტმა განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების ვალდებულება მოიხსნა. ამასთან, შეიცვალა ტერიტორიის განვითარების პირობები. ცვლილების შედეგად განვითარება დასაშვები გახდა კერძო ინიციატივით დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე. ასევე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესაბამისადაც იმ შემთხვევაში როდესაც მშენებლობა ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არ იწვევს არსებით, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს. ამასთან, ცვლილების მოცემულ ჩანაწერში აღარ ფიგურირებს დათქმა ტერიტორიის გენგეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად განვითარების თაობაზე, შესაბამისად აღნიშნულ არეალშიც დასაშვები გახდა ფუნქციური ზონების ცვლილება.

ტერიტორიაზე მუნიციპალიტეტის მიერ განაშენიანების დაგეგმვის სავალდებულობა გენერალური გეგმის თავდაპირველი რედაქციით განპირობებული იყო იმ მიზეზით, რომ აღნიშნული ტერიტორია არ არის აღჭურვილი სათანადო საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურით, არ არის საბავშვო ბაღები და სკოლები და სხვა საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები. ტერიტორია „მოწყვეტილია“ ქალაქის ერთიანი ურბანული ქსოვილისგან საქალაქო მნიშვნელობის მაგისტრალით და დამოუკიდებელი ერთეულის სახით არის წარმოდგენილი ქალაქის სტრუქტურის შიგნით. შესაბამისად, შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი არეალების პროგრამით განისაზღვრა ტერიტორიის კომპლექსური შესწავლა-ანალიზი და მის საფუძველზე ერთიანი ქალაქთმშენებლობითი და ტექნიკურ-ეკონომიკური სტრატეგიის შემუშავება, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო არეალის რაციონალური და მრავალფუნქციური განვითარება, მეორეს მხრივ კი მომხდარიყო სარეკრეაციო პოტენციალის ათვისება მტკვრისპირა გამწვანებული სივრცეების შენარჩუნებით და მდინარისა და ქალაქის ურთიერთკავშირის ხელშეწყობით.¹¹

ცვლილების შედეგად მუნიციპალიტეტმა ერთის მხრივ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის შემუშავების პასუხისმგებლობა მოიხსნა, ხოლო მეორე მხრივ ფაქტობრივად სრულად მოხსნა ტერიტორიის განვითარების შემზღუდავი პიეროები.



ორთაქალის ბაღები

¹¹ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება, შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი არეალების პროგრამა (დანართი №4), გვ. 10-11

აკადემქალაქის არეალი

2020 წლის 14 ივლისის №60-87 დადგენილებით ცვლილებები შეეხო აკადემქალაქის არეალსაც. საწყისი რეჟიმის მიხედვით არეალზე ვრცელდებოდა B არეალის რეჟიმი, რომელიც შესაბამისი კვლევების შემუშავებამდე დროებით სამშენებლოდ შეზღუდვას გულისხმობდა. ამასთან, განვითარება დაიშვა გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად, ხოლო დაბალი ინტენსივობის „ბარაკული“ ტიპის დასახლებისა და აუთვისებელი სამშენებლო მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება შეიზღუდა კვლევების დასრულებამდე.

ცვლილების შედეგად გრაფიკულ ნაწილში შეიცვალა არეალის კონფიგურაცია და მისი ფართობი შემცირდა. ამდენად არეალის არსებით ნაწილზე სრულად მოიხსნა შემზღუდავი პირობები. ამასთან, ტერიტორიას განესაზღვრა A არეალის რეჟიმი რომლის მიხედვითაც მისი სამშენებლოდ განვითარება დასაშვები გახდა კერძო ინიციატივით დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმების შესაბამისად.



აკადემქალაქი

რაიმე კვლევითი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც უნდა განსაზღვრულიყო დაბალი ინტენსივობის „ბარაკული“ ტიპის დასახლებისა და აუთვისებელი სამშენებლო მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარების პირობები ხელმისაწვდომი არ არის. ამდენად, დაწესებული შემზღუდავი პირობების მოხსნითა და შემსუბუქებით ტერიტორია ერთიანი ჩარჩო-პირობების გარეშე, ინდივიდუალური გრგ-ების საფუძველზე განვითარდება. რაც ვერ უზრუნველყოფს არეალის წინაშე არსებული გადაჭარბებული სიმჭიდროვის, გაუმართავი ქუჩათა ქსელისა და ა.შ. გამოწვევების ეფექტურ მოგვარებას.

კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორი

კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორიის შემთხვევაში ასევე არსებითად შეიცვალა მანამდე გათვალისწინებული რეჟიმები. საწყისი თემატური რუკით არეალში გამოყოფილი იქნა ექვსი ტერიტორია, რომელთაც A და B არეალების რეჟიმები განესაზღვრა. გამოყოფილ B არეალებში სამშენებლოდ განვითარება შეიზღუდა შესაბამისი ურბანული განვითარების კვლევების (გზების პროექტირების) დასრულებამდე. A და B არეალების მიღმა დარჩენილი ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება კი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონის და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად გახდა დასაშვები. ამასთან სარეკრეაციო/სასოფლო ზონებში (რომლებიც არ მიეკუთვნებოდა A არეალს), სამშენებლოდ განვითარება შეიზღუდა შესაბამისი გარემოსდაცვითი და ურბანული განვითარების კვლევების დასრულებამდე.

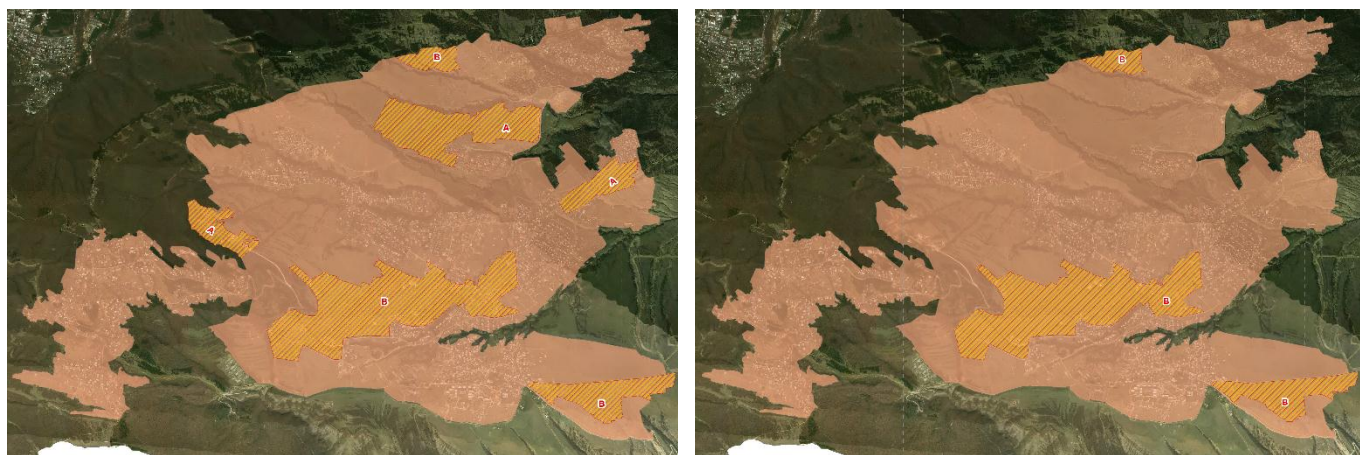
გრაფიკულ ნაწილში შესული ცვლილებების შედეგად ამოღებული იქნა A არეალები და მათი განაშენიანების რეგულირების გეგმით განვითარების პირობა. ამასთან, B არეალების მიღმა დარჩენილი ტერიტორიაზე დასაშვები გახდა მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანაც. ასევე მოიხსნა საწყისი დათქმა B არეალების მიღმა სარეკრეაციო/სასოფლო ზონებში სამშენებლოდ განვითარების შეზღუდვასთან დაკავშირებით. შესაბამისად B არეალების მიღმა დარჩენილ მთელ ტერიტორიაზე შემზღუდავი პირობები სრულად იქნა მოხსნილი და ტერიტორიების განვითარება შესაძლებელი გახდა სტანდარტული პირობებით.

არსებითად შეიცვალა B არეალების რეჟიმიც, ტერიტორიების სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელი გახდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე,¹²

¹² ინდივიდუალურად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.

დაინტერესებული პირ(ებ)ის მიერ წარმოდგენილი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეთანხმებული გზათა რეორგანიზების სქემის¹³ საფუძველზე.

როგორც ზემოთ ითქვა, სამსახურის მიერ დამუშავებული იქნა კოჯორი-შინდისის მიმდებარე არეალის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაცია (მათ შორის გზების ორგანიზების პროექტი) და შესაბამისი რეგლამენტი,¹⁴ გაიმართა საჯარო განხილვა მოსახლეობასთან,¹⁵ თუმცა დოკუმენტის დამტკიცება და შესაბამისად იმპლემენტაცია არ მომხდარა. ასევე, მხოლოდ ნაწილობრივ განხორციელდა შესაბამისი გარემოსდაცვითი და ურბანული განვითარების კვლევები სარეკრეაციო/სასოფლო ზონებთან მიმართებით.



კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია

ხილიანი - დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია

ცვლილება ასევე შეეხო ხილიანი - დოლიძის მიმდებარე ტერიტორიას. საწყისი თემატური რუკის მიხედვით არეალში გამოყოფილი იქნა M და A1 ტერიტორიები. შესაბამისად A1 არეალებზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვები იქნა კერძო პირის/ების მიერ შემუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ამასთან განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა დამუშავებულიყო რუკაზე მონიშნული A1 არეალებისთვის და არა მათ ცალკეულ ნაწილზე, რათა არ მომხდარიყო ტერიტორიების

¹³ მნიშვნელოვანია, რომ არც გენერალური გეგმა და არც სვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები არ შეიცავს მითითებას თუ რა ტიპის დოკუმენტია აღნიშნული გზათა რეორგანიზების სქემა ასევე თუ რა სახის ინფორმაციას/დოკუმენტაციას უნდა მოიცავდეს.

¹⁴ <http://maps.tbilisi.gov.ge/>; სექცია „ქალაქმშენებლობითი პროექტები“.

¹⁵ <https://tbilisi.gov.ge/news/9590>

ფრაგმენტული განვითარება. ხოლო, M არეალისთვის მუნიციპალიტეტი თავად იღებდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების ვალდებულებას. ამასთან, M არეალში განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ განვითარება დაიშვებოდა მინათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად. M და A1 არეალების მიღმა დარჩენილი ტერიტორიების განვითარება შესაძლებელი იყო მინათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად.



ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია

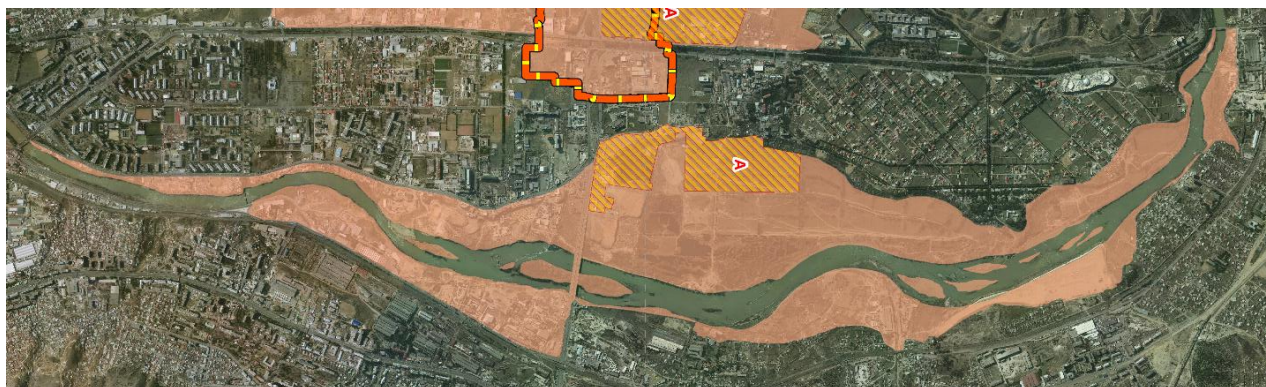
ცვლილების შედეგად, თემატური რუკით განსაზღვრული M არეალი A არეალის რეჟიმით შეიცვალა. შესაბამისად მუნიციპალიტეტმა მოიხსნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების ვალდებულება და ტერიტორიის განვითარება დასაშვები გახდა კერძო ინიციატივით შემუშავებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად, ტერიტორიაზე არსებული სახასიათო ლანდშაფტის მაქსიმალურად შენარჩუნების პირობით. არეალების მიღმა დარჩენილი ტერიტორიაზე დამატებით დასაშვები გახდა მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა, შესაბამისად ამ დათქმით არეალების მიღმა არსებულ ტერიტორიებზე სრულად მოიხსნა განვითარების შემზღუდავი პირობები.¹⁶

¹⁶ 2020 წლის 14 ივლისის №60-87 დადგენილებით შეიცვალა და გამკაცრდა რეჟიმი არეალების მიღმა დარჩენილი ტერიტორიისთვის. კერძოდ, თუ მანამდე ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელი იყო გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად, ცვლილების მიხედვით ტერიტორიის განვითარება მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით იქნა დაშვებული. ეს ცვლილება შინაარსობრივად ლოგიკას მოკლებულია, რადგან არეალების მიღმა დარჩენილი ტერიტორიისთვის A არეალისაგან განსხვავებული რეჟიმი არ იქნა დანესებული და დიდი ალბათობით ხარვეზად უნდა იქნას მიჩნეული. მართლაც, ეს ჩანაწერი მალევე შეიცვალა საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის №64-110 დაგენისლებით და A1 და A არეალების მიღმა დარჩენილი ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების პირობები საწყის რედაქციას დაუბრუნდა და მისი სამშენებლოდ განვითარება

დიდმის ჭალების არეალი

დიდმის ჭალების არეალში განსაზღვრული რეგლამენტი შედარებით ადრე, საკრებულოს 2019 წლის 8 ნოემბრის №48-90 დადგენილებით შეიცვალა. საწყისი რეჟიმის მიხედვით ტერიტორიაზე გამოიყო A არეალი, რომლის ფარგლებშიც განვითარება დასაშვები იყო განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში. A არეალის მიღმა დარჩენილი მიწის ნაკვეთების განვითარება კი შესაძლებელი იყო მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად.

2019 წელს შესული ცვლილების მიხედვით A არეალის მიღმა დარჩენილი მიწის ნაკვეთების განვითარება ასევე დასაშვები გახდა მუნიციპალიტეტის მიერ განსაზღვრული არეალების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმების შესაბამისადაც (ამავე განაშენიანების რეგულირების გეგმებით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირებით).



დიდმის ჭალები

ცვლილებები არ შეხება მხოლოდ ორ არეალს - ვარკეთილის მასივისა და ელიავას ბაზრობის მიმდებარე ტერიტორიებს.

შესაძლებელი გახდა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების ან/და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის შესაბამისად. ამასთან, ამ ტერიტორიაზე დამატებით დასაშვები გახდა ფუნქციური ზონის ცვლილება.

არეალების სკორადული ცვლილებები

აღსანიშნავია, რომ 2020 წლის 14 ივლისის №60-87 დადგენილებით განხორციელებული ცვლილებების შემდგომ შეიმჩნევა შემდეგი რიგის არეალების რუკაში ცვლილებების შეტანის ტენდენცია ცალკეული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარების ხელშეწყობის მიზნით. მაგალითად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 2 აპრილის №78-28 დადგენილებით ცვლილება შევიდა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში. კერძოდ, ცვლილება შეეხო ხილიანი-დოლიდის მიმდებარე ტერიტორიაზე განსაზღვრულ A არეალს, სადაც სამშენებლოდ განვითარება მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზეა შესაძლებელი. განხორციელდა აღნიშნული არეალის საზღვრების ცვლილება ცალკეული მიწის ნაკვეთის დამოუკიდებლად განვითარების მიზნით.¹⁷ მსგავს სურათს ვხედავთ საკრებულოს 2021



ხილიანი-დოლიდის ტერიტორია 2.04.2021



ხილიანი-დოლიდის ტერიტორია 14.07.2020

წლის 29 აპრილის №80-48 დადგენილების შემთხვევაშიც. ცვლილება შეეხო ხილიანი-დოლიდის მიმდებარე ტერიტორიაზე განსაზღვრულ A1 არეალს, სადაც განვითარება დასაშვებია ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. ამ შემთხვევაშიც, ნაკვეთის დამოუკიდებლად განვითარება მიზანშეწონილად იქნა

¹⁷ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიის 2021 წლის 2 აპრილის №85 სხდომის ოქმი; გვ. 21
http://tbsakrebulo.gov.ge/uploads/oqmebi/urbanuli_dagegmareba/_85-02.04.2021.pdf

მიჩნეული, შედეგად რუკიდან ამოღებული იქნა A1 არეალების ნაწილი და შეიცვალა მათი კონფიგურაცია.¹⁸



ხილიანი-დოლიდის ტერიტორია 14.07.2020



ხილიანი-დოლიდის ტერიტორია 23.06.2021

დასკვნა

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამა და შესაბამისი შემზღუდავი პირობების დაწესება მიზნად ისახავდა დედაქალაქის შემოგარენში არსებული ღირებული ლანდშაფტური და სარეკრეაციო რესურსების შენარჩუნებას, საქალაქო ტერიტორიების გეგმაზომიერად განვითარებისა და ქაოსური სამშენებლო პროცესების შეჩერებას, ამასთან, ცალკეული ტერიტორიების წინაშე არსებული სპეციფიკური გამოწვევების მოგვარებას. აღნიშნული მიზნების მიღწევა კვლევითი და მათ საფუძველზე შემუშავებული გეგმარებითი გადაწყვეტილებების შესაბამისად იყო ნაგულისხმევი. შესაბამისად შემზღუდავი პირობების სრულად მოხსნა ან არსებითად შემსუბუქება უნდა მომხდარიყო ტერიტორიების განვითარების მართვის შესაბამისი ინსტრუმენტების დანერგვის შემდგომ.

სამწუხაროდ, როგორც ზემოთ აღინიშნა ამგვარი დოკუმენტაცია რიგ შემთხვევებში არ ან სანახევროდ მომზადდა, ან მომზადდა მაგრამ არ იქნა დანერგილი. გამონაკლისს წარმოადგენს ელიავას ბაზრობის შემთხვევა სადაც განვითარების თავდაპირველი

¹⁸ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიის 2021 წლის 29 აპრილის №87 სხდომის ოქმი; გვ. 9
http://tbsakrebulo.gov.ge/uploads/oqmebi/urbanuli_dagegmareba/_87-29.04.2021.pdf

შემზღუდავი პირობები არ შეცვლილა და ბაზრობის რევიტალიზაციის კონცეფცია შემუშავების პროცესშია.

2019 წელს განხორციელებული ცვლილებებით შემზღუდავი პირობები სრულად მოიხსნა გლდანის ტბისა და მცირედი დათქმით ორთაჭალის ბაღების შემთხვევაში. სრულად მოიხსნა შემზღუდავი პირობები განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალების მიღმა არსებულ ვრცელ ტერიტორიებზე დიდი დილმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორიის, თბილისის ზღვის, ლისის ტბის, კოჯორი-შინდისის და ხილიანი-დოლიძის არეალების შემთხვევაში. ამასთან, მუნიციპალიტეტმა მოიხსნა ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების ვალდებულება ორთაჭალის ბაღებისა და ხილიანი-დოლიძის არეალის შემთხვევაში. შემცირდა აკადემქალაქის არეალის ფართობი და არსებითად შემსუბუქდა განვითარების პირობები.

ამასთან, ტენდენციურ ხასიათს იღებს იმ არეალების სპორადული, ცალკეული მიწის ნაკვეთის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით განხორციელებული ცვლილებები, სადაც ჯერ კიდევ მოქმედებს შემზღუდავი პირობები და დათქმები.

ლისის ტბის, კოჯორი-შინდის, თბილისის ზღვის არეალებში განვითარების შემზღუდავი პირობების მოხსნა და შემსუბუქება, ტერიტორიების ლანდშაფტური და სარეკრეაციო ღირებულებების დამცავი და განვითარების მარეგულირებელი შესაბამისი მექანიზმების გარეშე, ამ არეალების განუხრელ დეგრადაციას გამოიწვევს. შემზღუდავი პირობების მოხსნის შემდგომ სამშენებლო პროცესების გააქტიურება უკვე შეიმჩნევა ამ ტერიტორიებზე.

ტერიტორიების დაცვასა და მათ თანმიმდევრულ გრძელვადიან განვითარებაზე უარის თქმის, მუნიციპალიტეტმა შეძლო გაენეიტრალებინა კერძო მესაკუთრეთა უკმაყოფილება. თუმცა, ტერიტორიებთან მიმართებაში არსებული პრობლემები კვლავაც გამოწვევად რჩება და მოცემული სცენარით მათი კიდევ უფრო მეტად გამწვავებაა მოსალოდნელი.