



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 165
_ _ _

24 ივლისი
“ _ _ _ ” _ _ _ _ _ _ _ _ 2020 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის №76 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 22 ივლისის №20.771.984 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის №76 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01200361197-67 (№01201053-67; №01201603579-67; №0120181926-67; №01201962546-67; №01202023427-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



ქ. თბილისში, ქ. თბილისში, სოფელ თბინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: #72.16.15.867; #72.16.15.742;
#72.16.15.807; #72.16.15.812; #72.16.15.811; #72.16.15.548; #72.16.15.546; #72.16.15.544;
#72.16.15.565; #72.16.15.564; #72.16.15.563; #72.16.15.562; #72.16.15.561; #72.16.15.873;
#72.16.15.872; #72.16.15.871; #72.16.15.870; #72.16.15.869; #72.16.15.868; #72.16.15.799;
#72.16.15.793; #72.16.15.792; #72.16.15.791; #72.16.15.790; #72.16.15.789; #72.16.15.785;
#72.16.15.784; #72.16.15.783; #72.16.15.782; #72.16.15.781;) ინდივიდუალური,
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და საზოგადოებრივი დანიშნულების
ობიექტების დასაპროექტებლად დამკვიცდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N76 განკარგულებით დამტკიცებულ

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალებაში

ცვლილება

თბილისი

2020 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი	3
1.1 ტერმინთა განმარტება	3
1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები	3
1.3 ამოსავალი პირობები	5
2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები .	7
2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები	7
2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:	7
2.2 ტერიტორიის დახასიათება	8
2.3 შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე არემოსთან	8
2.4 სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	9
2.5 მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	9
2.6 მოთხოვნები მიწიერი და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო რეგულაციების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა).	10
2.7 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	11
2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა	11
2.9 ტერიტორიის დამისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	12
3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	12
3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი	12
3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები	12
3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	15
3.4 განაშენიანების რეგულირების სახეობები	20
4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	20
5 შენიშვნები:	22

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

დოკუმენტში გამოყენებული ტერმინები განმარტებულია “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონში და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებულ “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების თაობაზე” ტექნიკურ რეგლამენტში, რომლის მიხედვითაც ძირითადი ტერმინები, გეგმარებითი დავალება და განაშენიანების რეგულირების გეგმა, განმარტება შემდეგნაირად:

გეგმარებითი დავალება – დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლების შესაბამისი უწყებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ განსაზღვრული მოთხოვნების ერთობლიობა, რომლებიც ადგენს დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს;

განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

1.2 სამართლებრივის საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკანონმდებლო საფუძვლები

1. ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
3. „ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N76 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების არეალზე გრძელდება „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტი №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესები.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

4. საპროექტო წინადადებით მე-2 და მე-3 ეტაპებით განსაზღვრულ საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 72.16.23.410; 72.16.15.742; 72.16.15.566; 72.16.15.811; 72.16.15.544; 72.16.15.565; 72.16.15.564; 72.16.15.563; 72.16.15.562; 72.16.23.867; 72.16.15.561; 72.16.15.873; 72.16.15.872; 72.16.15.871; 72.16.15.870; 72.16.15.869; 72.16.15.868; 72.16.23.866; 72.16.23.865; 72.16.23.936; 72.16.23.938; 72.16.15.812; 72.16.23.980; 72.16.23.978; 72.16.23.979; 72.16.23.977;) ვრცელდება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 დამე-6 პუნქტები);
5. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება (მე-3 მუხლი).
6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N20.771.984 (22/ივლისი/2020)
7. წინასაპროექტო კვლევა;
8. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N18-01201971819 (15/07/2020)
9. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი-N16-0120121481 30.04.2020

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
2. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
3. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
4. „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
5. „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
6. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
7. „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“;
8. „საავტომობილო გზები შესახებ“ საქართველოს კანონი.
9. „ჯანმრთელობის დაცვის შესახებ“;

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

1. ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
6. „მაგისტრალური ძილსადენების (ხავთობის, ხავთობპროდუქტების, ხავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
7. „ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.
11. „სკოლამდელი და ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების მოწყობის, აღჭურვისა და სამუშაო რეჟიმის სანიტარული წესებისა და ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს № 308/ნ ბრძანება;
12. „ტექნიკური რეგლამენტის - ადრეული და სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების დაწესებულებების სანიტარული და ჰიგიენური ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №485 დადგენილება;

1.3 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01200361197-67 (05.02.2020) 01201053-67 (14.04.2020) 01201603579-67 (08.06.2020) 0120181926-67 (29.06.2020)
------------	--

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

	01201962546-67 (14.07.2020) 01202023427-67 (21.07.2020)
განმცხადებელი	მიხეილ ბალიაშვილი
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, ავთო ვარაზის I შესახვევში და ქალაქი თბილისი, სოფელი თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	NN 72.16.15.867; 72.16.15.807; 72.16.15.548; 72.16.15.799; 72.16.15.793; 72.16.15.792; 72.16.15.791;72.16.15.790; 72.16.15.789; 72.16.15.785; 72.16.15.784; 72.16.15.783; 72.16.15.782;72.16.15.781; 72.16.23.410;72.16.15.742;72.16.15.566;72.16.15.811; 72.16.15.544; 72.16.15.565; 72.16.15.564; 72.16.15.563;72.16.15.562;72.16.23.867;72.16.15.561;72.16.15.873; 72.16.15.872;72.16.15.871; 72.16.15.870;72.16.15.869;72.16.15.868; 72.16.23.866;72.16.23.865; 72.16.23.936; 72.16.23.938; 72.16.15.812; 72.16.23.980;72.16.23.978; 72.16.23.979; 72.16.23.977;
ფუნქციური დანიშნულება	ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების, საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები და რეკრეაციული სივრცეები

ფუნქციური გამოყენება	საბავშვო ბაღი; რეკრეაციული; ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები; დამხმარე/კომერციული დანიშნულების შენობა (დაზუსტდეს გრგ-ს ეტაპზე).
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) –დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - ვაკე-საბურთალო ქვეუბანი - ნუცუბიძის მიკრორაიონი ზონის ნომერი - 14 ნორმატიული ფასი - 16
გეგმარებითი შეზღუდვები	სს. „თელასის“-ს 2019 წლის 12 აგვისტოს N0812/309/19 წერილით დადგენილი ქ. თბილისში, სოფელ თხიწვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (72.16.15.544; 72.16.15.561; 72.16.15.562; 72.16.15.563; 72.16.15.564; 72.16.15.565; 72.16.15.566;) სს. „თელასის“-ს კუთვნილი 110კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემის ხაზი „დიდუბე 1ა“, დიდუბე 2“ საჰაერო ელ. გადამცემის ხაზის მიმდებარედ დადგენილი მითითებები და სამშენებლო შეზღუდვის არეალები.

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

- საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის ბრძანება N1-1/251-ის მიხედვით მოქმედი ნორმა: СНиП 2.07.01-89 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტების და წესების შესახებ;
- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი „განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი“;

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით);
- 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009 წლის 7

ოქტომბერი ქ. თბილისის სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ.

2.2 ტერიტორიისდახასიათება

საპროექტო ტერიტორია, რომელსაც უშუალოდ ეხება კორექტირება მდებარეობს ქალაქი თბილისი, ავთო ვარაზის I შესახვევში და ქალაქი თბილისი, სოფელი თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს (საკადასტრო კოდი: NN72.16.23.410; 72.16.15.742; 72.16.15.566; 72.16.15.811; 72.16.15.544; 72.16.15.565; 72.16.15.564; 72.16.15.563; 72.16.15.562; 72.16.23.867; 72.16.15.561; 72.16.15.873; 72.16.15.872; 72.16.15.871; 72.16.15.870; 72.16.15.869; 72.16.15.868; 72.16.23.866; 72.16.23.865; 72.16.23.936; 72.16.23.938; 72.16.15.812; 72.16.23.980; 72.16.23.978; 72.16.23.979; 72.16.23.977; საპროექტო არეალის მიმდებარედ ჩატარებული კვლევის ფარგლებში სამხრეთით ძირითადად ტერიტორია განვითარებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით, ასევე დასავლეთ ნაწილი განვითარებულია საცხოვრებელი ზონა 3-ისთვის დამახასიათებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით. ხოლო საპროექტო ტერიტორია დღევანდელი მდგომარეობით გაუნაშენიანებელია და წარმოადგენს თხინვალაში არსებულ მინდორ-ველებს. ასევე საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სს. „თელასის“-ს კუთვნილი 110კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემის ხაზი „დიდუბე 1ა“, დიდუბე 2“ საჰაერო ელ. გადამცემის ხაზი.

2.3 შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულ-კომპოზიციურიგადაწყვეტადაკავშირებისმიმდებარეგარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში)იმგვარად, რომ არ სცდებოდეს გრგ დავალებით დადგენილ საპროექტო არეალს;
- საპროექტო სექტორ IV-სათვის წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს ახალი საქვეითო კავშირები მომიჯნავე განაშენიანებასთან;
- დაგეგმარდეს მრავალბინიან საცხოვრებელ კომპლექსში პერსპექტიული მაცხოვრებლების და ბავშვების რაოდენობის შესაბამისი სპორტული მოედნები, სკვერები, საბავშვო სათამაშო მოედნები სნ. და წ. 2.07.01-89 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტების და წესების გათვალისწინებით;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში,

ამ თავით განსაზღვრული მოთხოვნები ხორციელდება ამავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენის საფუძველზე (ანუ ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ისე უნდა განთავსდეს ერთზე მეტი სხვადასხვა შენობა, როგორც ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად ერთმანეთის მომიჯნავე სხვადასხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზეა ერთმანეთის მიმართ განთავსებული).

2.4 სივრცითმოცულობითიგადაწყვეტა;მიწისნაკვეთზეარსებულიშენობა- ნაგებობებისდანგრევადაგადატანა, ანმათისივრცით- გეგმარებითიმოწყობისშეცვლა

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ასახეთ არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა.
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.

2.5 მიწისნაკვეთზეშენობა- ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალური სიმაღლეებისგანსაზღ- ვრა

- მე-2 და მე-3 ეტაპებით განსაზღვრულ საპროექტოდ მიწის ნაკვეთებისათვის შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- მე-2 და მე-3 ეტაპებით განსაზღვრულ საპროექტოდ მიწის ნაკვეთებისათვის შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ V თავის შესაბამისად;
- მე-2 და მე-3 ეტაპებით განსაზღვრულ საპროექტოდ მიწის ნაკვეთებისათვის შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა მოხდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების, 28-ე მუხლის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში უნდა მოხდეს წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენა, ხოლო წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენისშედეგად წარმოქმნილი სამშენებლო მიწის ნაკვეთები უნდა აკმაყოფილებდეს ზონისათვის შესაბამის მიწის ნაკვეთის მინიმალურ პარამეტრებს (მათ შორის საზოგადოებრივი სივცისადმი);
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადა:

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

2.6 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ან ხალისერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა).

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

2.7 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა

- შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოეწყო ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგომად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და საანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაზომვითაა A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;
- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“

მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

2.9 ტერიტორიისდამისიგეგმარებითიარეალისსაინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტოდასოციალურიინფრასტრუქტურითუზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გათვალისწინებული იქნეს არსებული ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა, როგორც პროექტში, ასევე, ყველა საჭირო რუკაზე;
- გრგ ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადო უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- ძირითად და შიდა საუბნო სატრანსპორტო ქსელს განესაზღვროს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და გამოიყოს ცალკეულ საკადასტრო ერთეულებად.

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებისპარამეტრები;

3.1 საპროექტოტერიტორიისარეალი

საპროექტო ფართობი წარმოადგენს 206 514 კვ.მ-ს.

პირველი ეტაპის (შეთანხმებული გრგ) ტერიტორიის ფართობი 28 264 კვ.მ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

მე-2 ეტაპის ტერიტორიის ფართობი 109 980 კვ.მ

მე-3 ეტაპის ტერიტორიის ფართობი 68 270 კვ.მ

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილია ფუნქციური ზონები: **საცხოვრებელი ზონა (სზ); საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სასოფლო სამეორნეო ზონა (სოფზ);**

საცხოვრებელი ზონა (სზ) - მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) - დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		1,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	300/400*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9/12*	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20/25*	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის	

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1 .		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3*		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	*კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)-სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისისგანაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილმიწისზედა და მიწისქვეშა ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსებ საკომპრესორო სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს დასადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზისსადგურები).

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3*		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	*კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სპეცზონა 1 (სპეცზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2);

პირველი ეტაპით განსაზღვრულ საპროექტო ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონირება და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები განსაზღვრულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N76 განკარგულებით „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტი №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესების შესაბამისად და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N369 განკარგულებით.

მე-2 და მე-3 ეტაპებით საპროექტოდ დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14 39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

მე-2 ეტაპის ტერიტორიის საპროექტო ფუნქციური ზონები სზ-3, სზ-1, სპეცზ-1, ტზ-1; რზ-2; წარმოდგენილი ესკიზის შესაბამისად.

მე-3 ეტაპის ტერიტორიის საპროექტო ფუნქციური ზონები სზ-1, რზ-2, ტზ-1 წარმოდგენილი ესკიზის შესაბამისად.

ესკიზის შესაბამისად მე-2 ეტაპით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი ფუნქციური ზონები:

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

შენიშვნა	<i>600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის</i>
-----------------	---

II ეტაპის საპროექტო წინადადებით საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე 1.7 (ფართობი: 6 216 კვ.მ) და 1.6 (8 494 კვ.მ) და მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვრა 3 სართული.

1.6 და 1.7 სექტორებშიერთ მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია ორი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი იქნება არანაკლებ 1000 კვ.მ.

ერთი ერთბინიანი დამოუკიდებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსება დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე რომლის მინიმალური ფართობი შეადგენს 600 კვ.მ-ს.

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) - დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		1,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	300/400*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9/12*	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20/25*	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	<i>* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის</i>		

საპროექტო წინადადებით საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე 1.1 (16 658 კვ.მ); 1.2 (7 587 კვ.მ); 1.3 (26 129 კვ.მ); 1.4 (8 055 კვ.მ); 1.5 (7 424 კვ.მ); 1.8 (6414 კვ.მ) (დასაშვებია სექტორების დაყოფა/გაერთიანება - გრგვინ ეტაპზე) და მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთებისათვის 1.1; 1.2; 1.3; 1.8; - 3-5 სართული (არაუმეტეს 15მ), ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთებისათვის 1.4; 1.5; - 4 სართული.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	-	კოეფიციენტი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3 *		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

საპროექტო წინადადებით სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთზე 1.9 (დაახლოებითი ფართობი: 18 900კვ.მ)

სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) - სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	-		

საპროექტო წინადადებით სპეციალური ზონა 1-ით გასანვითარებულ მიწის ნაკვეთზე (1.10 ფართობით 2437 კვ.მ) განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) კ2- 777 კვ.მ (კ2 კოეფიციენტი დაზუსტდეს გრგ-ს ეტაპზე).

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) -სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისისგანაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12	მეტრი
შენიშვნა		* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელის სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები დასპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის	

საპროექტო წინადადებით სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთზე 1.11 (ფართობი: 1667 კვ.მ) დასაშვებია მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39 დადგენილი სარეკრეაციო ზონა 2-ისთვის (რზ-2) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები.

ესკიზის შესაბამისად მე-3 ეტაპით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი ფუნქციური ზონები:

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

შენიშვნა	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის
----------	--

საპროექტო წინადადებით საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე 2.1 (ფართობი: 7 884 კვ.მ); 2.2 (8 717კვ.მ); 2.3 (3961კვ.მ); 2.4 (13 066კვ.მ); 2.5 (6 992კვ.მ); 2.6 (3 829კვ.მ); და მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვრა 2 სართული.

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი გაიმიჯნოს 600 კვ.მ და განვითარდეს 1 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლით.

ერთ მიწის ნაკვეთზე ორი ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსების შემთხვევაში ნაკვეთის ფართობი განისაზღვროს არანაკლებ 1000 კვ.მ. (აღნიშნულის რაოდენობა არაუმეტეს გეგმარებით დავალებაში წარმოდგენილი ესკიზის შესაბამისად).

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		—	კოეფიციენტი
კ-2		—	კოეფიციენტი
კ-3 *		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		—	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	—	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	—	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	—	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		—	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გაზაფხოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გატაკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

საპროექტო წინადადებით სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთზე 2.8 (მიახლოებითი ფართობი: 9079 კვ.მ)

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) -სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისისგანაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
--

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

კ-1	0,2	კოეფიციენტი
კ-2	-	კოეფიციენტი
კ-3	0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	10/1	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*
	მინიმალური სიგანე	-
	მინიმალური სიღრმე	-
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	12	მეტრი
შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები დასპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის	

საპროექტო წინადადებით სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთზე 2.7 დასაშვებია მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39 დადგენილი სარეკრეაციო ზონა 2-ისთვის (რზ-2) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები.

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს.

4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა, სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განსორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება;
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომატქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის ქუჩათა ქსელის გეგმა, შენობის განლაგების, შენობის სამანქანო მისადგომის, სამანქანო შესასვლელის, საფეხმავლო შესასვლელების და მოძრაობის

- მიმართულების მითითებით;
36. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
 37. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლისდაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
 38. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
 39. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
 40. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
 41. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
 42. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
 43. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
 44. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
 45. ვერტიკალური გეგმარება;
 46. ვიზუალიზაცია;
 47. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
 48. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
 49. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შეასაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://urban.tbilisi.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომენკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;
4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბების ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

გათვალისწინებულ იქნეს სს. „თელასის“-ს 2019 წლის 12 აგვისტოს N0812/309/19 წერილით დადგენილი ქ. თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (72.16.15.544; 72.16.15.561; 72.16.15.562; 72.16.15.563; 72.16.15.564; 72.16.15.565; 72.16.15.566;) სს. „თელასის“-ს კუთვნილი 110კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემის ხაზი „დიდუბე 1ა“, დიდუბე 2“ საჰაერო ელ. გადამცემის ხაზის მიმდებარედ დადგენილი მითითებები და სამშენებლო შეზღუდვის არეალები. გრგ-ს ეტაპზე წარმოდგენი იქნეს სს. „თელასის“-სთან შეთანხმებული გენ. გეგმა და შენობების განთავსების სქემა (ზომების მითითებით).

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 20.771.984
22 / ივლისი / 2020 წ.

„ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N76 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2020 წლის 5 თებერვალს N01200361197-67 (N01201053-67; N01201603579-67; N0120181926-67; N01201962546-67; 01202023427-67) განცხადებით მიმართა ზურაბ წვერიკაშაშვილმა (პ/ნ 01011004814) და მოითხოვა „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N76 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, თხინვალას ქუჩის მიმდებარედ და ვარაზის ქუჩის ჩრდილოეთ ნაწილში. საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-აღმოსავლეთით მდებარეობს ბავშვთა სოფელი და ასევე, მოშორებით, ნუცუბიძის IV მიკრორაიონი. საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთით გადის კვაჭაძის ქუჩა. სამხრეთ - დასავლეთით მდებარეობს სისაფლაო.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ), საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სასოფლო-სამეურნეო ზონა, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2).

„ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N76 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N76 განკარგულებით დამტკიცებულ, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N369 განკარგულებით დამტკიცდა ცვლილების პროექტი. საპროექტო არეალში შემავალ საკადასტრო ერთეულებად დაფიქსირდა შემდეგი საკადასტრო კოდები: #72.16.15.867; #72.16.15.742; #72.16.15.807; #72.16.15.812; #72.16.15.811; #72.16.15.548; #72.16.15.546; #72.16.15.544; #72.16.15.565; #72.16.15.564; #72.16.15.563; #72.16.15.562; #72.16.15.561; #72.16.15.873; #72.16.15.872; #72.16.15.871; #72.16.15.870; #72.16.15.869; #72.16.15.868; #72.16.15.799; #72.16.15.793; #72.16.15.792; #72.16.15.791; #72.16.15.790; #72.16.15.789; #72.16.15.785; #72.16.15.784; #72.16.15.783; #72.16.15.782; #72.16.15.781;

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დაყოფილი იყო სამ



ეტაპად; „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის N119 განკარგულებით დამტკიცდა გეგმარებითი დავალებით გათვალისწინებული I ეტაპით დაგეგმილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის N119 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 20 დეკემბრის N417 განკარგულებით განხორციელდა მოცემული პროექტის კორექტირება, რომელიც მოიცავდა შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს: NN 72.16.23.865; 72.16.23.866; 72.16.23.867; 72.16.23.868; 72.16.23.869; 72.16.23.870; 72.16.23.871; 72.16.23.872; 72.16.23.873.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, საპროექტო არეალის ფართობი -184 821 კვ.მ; ფუნქციური ზონები - სასოფლო სამეურნეო ზონა (სოფზ), სპეცზ-2 (სპეცზ-2);

წარმოდგენილი წინადადებით ზდება მიწის ნაკვეთების საზღვრების დაკორექტირება, ნაკვეთების შემადგენლობის ცვლილება და მათ შორის, N72.16.23.981, 72.16.23.982 და 72.16.14.546 საკადასტრო ერთეულების ამოკლება; წარმოდგენილი ცვლილებით, საპროექტო ტერიტორიის ფართობი იზრდება 4.4%-ით; განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ცვლილება მოიცავს შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს: NN72.16.23.868; 72.16.23.869; 72.16.23.870; 72.16.23.871; 72.16.23.866; 72.16.23.872; 72.16.23.865; 72.16.23.873; 72.16.23.867; 72.16.15.561; 72.16.15.562; 72.16.15.563; 72.16.15.564; 72.16.15.565; 72.16.15.544; 72.16.15.566; 72.16.15.811; 72.16.23.936; 72.16.23.938; 72.16.15.812; 72.16.15.742; 72.16.23.980; 72.16.23.978; 72.16.23.979; 72.16.23.977; 72.16.23.410.

ტერიტორიის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში დგინდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), რითიც მნიშვნელოვნად მცირდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებული დავალებისას წარდგენილი ესკიზის პარამეტრები, რომლითაც მთლიანად საცხოვრებელი ზონებისთვის წარდგენილი იყო კ-2 კოეფიციენტი 1.5.

საპროექტო განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ისევე როგორც წინა შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, დაყოფილია 3 ეტაპად და მათი რიგითობა წარმოდგენილია შესაბამისი გრაფიკული მასალით. (პირველი ეტაპის არეალზე შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა).

ძირითადად წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმარებითი დავალება მოიცავს მეორე ეტაპით განსაზღვრული ტერიტორიის აღწერა/დასაბუთებას:

მეორე ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 109 981 კვ/მ-ს. პროექტით ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსი. შენობების სართულიანობა მერყეობს 5 სართულიდან 2 სართულამდე. ტერიტორიაზე განთავსდება საბავშვო ბაღი, რომელიც მოემსახურება ადგილობრივ მოსახლეობას.

მეორე ეტაპით, გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე განთავსდება დაბალი ინტენსივობის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) პარამეტრებით. შენობების სართულიანობა 2-3 სართული. ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილში განთავსდება სარეკრეაციო ზონა გამწვანებითა და სპორტული მოედნებით. ხოლო სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე - საშუალო ინტენსივობის დამხმარე ან კომერციული დანიშნულების შენობა, საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) პარამეტრებით.

მესამე ეტაპის არეალზე განსაზღვრულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განთავსება. ასევე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების საპროექტო წინადადებაში განხილულია მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების ზედვის არეალებიც;

ტერიტორიის საერთო ფართობი: 206 514 კვ.მ

(მათ შორის, პირველი ეტაპის (შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის) ტერიტორიის ფართობი 28 264 კვ.მ, მე-2 ეტაპის ტერიტორიის ფართობი 109 980 კვ.მ და მე-3 ეტაპის ტერიტორიის ფართობი 68 270 კვ.მ)

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სპეცზონა 1 (სპეცზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2);

(მათ შორის მე-2 ეტაპის ტერიტორიის საპროექტო ფუნქციური ზონები სზ-3, სზ1, სპეცზ1, ტზ-1 და რზ-2 და მე-3 ეტაპის ტერიტორიის საპროექტო ფუნქციური ზონები სზ-1, რზ-2, ტზ-1)

სართულიანობა : მე-2 ეტაპის - 2-5 სართულამდე (არაუმეტეს 15 მ);

მე-3 ეტაპის - 2-3 სართულამდე;

ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა - მე-2 ეტაპის 658, მე-3 ეტაპის 198;

II ეტაპის სექტორი 1.6 და 1.7-ში დასაშვებია ერთ მიწის ნაკვეთზე, რომლის მინიმალური ფართობი იქნება მინიმუმ 1000 კვ.მ, ორი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ზოლო, ერთი ერთბინიანი დამოუკიდებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსება დაიგეგმოს არაუმეტეს 600 კვ.მ ნაკვეთზე.

III ეტაპის ნაწილში, საცხოვრებელ ზონა 1-ში (სზ-1), მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი გაიმიჯნოს 600 კვ.მ და განვითარდეს 1 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლით. ზოლო, ერთ მიწის ნაკვეთზე ორი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის შემთხვევაში, ნაკვეთის ფართობი განისაზღვროს არანაკლებ 1000 კვ.მ (აღნიშნულის რაოდენობა კი არაუმეტეს გეგმარებით დავალებაში წარმოდგენილი ესკიზის შესაბამისად).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული, ზოლო ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო; ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს ჩართვა საგადადგენილოა:

ა) გაუწიონ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 30 აპრილის N16-0120121481 წერილის შესაბამისად, მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსაწესრიგებელია საქვეითე ინფრასტრუქტურა. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არ არის ტროტუარი. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება სააგენტოს სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე რეკომენდებულია ტროტუარების და საქვეითე გადასასვლელების მოწყობა. რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განაშენიანება/რეაბილიტაციის, ასევე, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში. საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საკვლევი კვანძები პროექტის განხორციელების შემდგომ მნიშვნელოვნად არ იტვირთება. დაგეგმილი არქიტექტურული პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე. ამასთანავე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა შესათანხმებლად უნდა წარმოადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაშიც გათვალისწინებული უნდა იყოს 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი. შემოადინიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი

არ არის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 15 ივლისის N18-01201971819 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით, სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-3 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. გაუანაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების სტადიაზე გათვალისწინებულ იქნეს „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის“ 2013 წლის 27 მარტის N12 სხდომაზე შეთანხმებული ლისის ტიპის განვითარების ხედვა, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო არეალის ჩრდილოეთ ტერიტორიაზე დადგენილია განაშენიანების რეგულირების ხაზები, როგორც შენობა-ნაგებობების განთავსებისთვის ასევე, საავტომობილო გზების გაფართოებისთვის.

ასევე, გათვალისწინებულ იქნეს სს „თელასის“ 2019 წლის 12 აგვისტოს N0812/309/19 წერილის შესაბამისად, ქ. თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (N72.16.15.544; N72.16.15.561; N72.16.15.562; N72.16.15.563; N72.16.15.564; N72.16.15.565; N72.16.15.566;) სს „თელასის“ კუთვნილი 110 კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემის ხაზი „დიდუბე 1ა“, დიდუბე 2“ საჰაერო ელ. გადამცემის ხაზის მიმდებარედ დადგენილი მითითებები და სამშენებლო შეზღუდვის არეალები. საპროექტო მიწის ნაკვეთების დაყოფა/გამიჯვნა განხორციელდეს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში წარმოდგენილი ცვლილებების განხორციელება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ასევე N01200361197-67 (N01201053-67; N01201603579-67; N0120181926-67; N01201962546-67; N01202023427-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში, ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N76 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტი.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტი დასამტკიცებლად გადაიგზავნოს ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოში.

3.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.

4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 16-0120121481

თარიღი: 30/04/2020

პინი: 1439

ადრესატი: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების
სამსახური

მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსს,

ანდრია ბასილაიას

ბატონო ანდრია,

2020 წლის 14 აპრილის თქვენი N01201053-67 წერილის პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელი თხინვალა, ავთო ვარაზის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 72.16.23.868, 72.16.23.869, 72.16.23.870, 72.16.23.871, 72.16.23.866, 72.16.23.872, 72.16.23.865, 72.16.23.873, 72.16.23.867, 72.16.15.561 და სხვა) ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობთ:

სსიპ ტრანსპორტის განვითარების სააგენტომ შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები მისაწვდომობის ფარგლებს ცდება, რა მანძილის დაფარვასაც ქვეითი შეძლებს 10-15 წუთში. ავტობუსებს გააჩნია რეზერვები, თუმცა პროექტის განხორციელების შემდეგ მოხდება აღნიშნული რეზერვების შევსება. ახალი საავტობუსო ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორიაზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და საუბნო შემკრები საზ. ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

ტერიტორიაზე დაგეგმილია მრავალფუნქციური, კომპაქტური და კომფორტული დასახლების მშენებლობა, საპროექტო არეალის ქაოტურად განვითარების პრევენცია და ერთიანი სიმწვანის შენარჩუნება. იგეგმება როგორც საცხოვრებელი (ძირითადი ნაწილი), ასევე კომერციული, საოფისე და საგანმანათლებლო (საბავშვო ბაღი) ფუნქციების შექმნა. კომფორტული შიდა საფენმავლო ინფრასტრუქტურა მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს მაცხოვრებელთა საქვეითე წვდომას საუბნო ფუნქციებზე და დიდ ნაწილს არ მოუწევს ტერიტორიის დატოვება და საზოგადოებრივი ან კერძო ტრანსპორტის გამოყენება.

მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსაწესრიგებელია საქვეითე ინფრასტრუქტურა. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ტროტუარი არ არის. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება სააგენტოს სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზეც რეკომენდებულია ტროტუარების და საქვეითე გადასასვლელების მოწყობა. რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით საკვლევი გვანძები პროექტის განხორციელების შემდგომ მნიშვნელოვნად არ იზვირთება. დაგეგმილი არქიტექტურული პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

ამასთანავე, გაცნობებით, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა შესათანხმებლად უნდა წარმოადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაშიც გათვალისწინებული უნდა იყოს 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი.

შემოადნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

პატივისცემით,

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **18-01201971819**
თარიღი: **15/07/2020**
პინი: **1857**

ადრესატი: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული
განვითარების სამსახური
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 14 ივლისის №01201962546-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ავთო ვარაზის I შესახვევის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 72.16.15.561; 72.16.15.562; 72.16.15.563; 72.16.15.564; 72.16.15.565; 72.16.15.544; 72.16.15.566; 72.16.15.811; 72.16.23.936; 72.16.23.937; 72.16.23.938; 72.16.15.812; 72.16.15.742; 72.16.23.980; 72.16.23.978; 72.16.23.979; 72.16.23.977; 72.16.23.410; ფუნქციური ზონა: სასოფლო-სამეურნეო ზონა და საცხოვრებელი ზონა) საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის - კვ ფართობის მითითებით ($კვ = 61\ 119\ m^2$) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად, განმცხადებელი გეგმავს პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **16 ძირი** (72.16.15.544 საკადასტრო ერთეულზე - №1-№4; №7; №10 - თელა; 72.16.15.563 საკადასტრო ერთეულზე - №10-№11 - ძეძვი და კუნელი; 72.16.15.564 საკადასტრო ერთეულზე - №1 და №4 ძეძვი; 72.16.15.565 საკადასტრო ერთეულზე №1-№3 ძეძვი და 72.16.15.566 საკადასტრო ერთეულზე - №2-№3 - თელა და №7 - ძეძვი) მწვანე ნარგავის მოჭრა/გადარგვას.

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტიული კორომების ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების სავალდებულო წინაპირობაა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ერთი სახეობის მწვანე ნარგავის ნაცვლად, ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხე-მცენარეებით.

მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 კვ. მეტრი 1 ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლევა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), ხოლო 20-25 კვ. მეტრი დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის.

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან,

გარდა შავი და ელდარის ფიჭვების, ასევე კვიპაროსის სახეობების ხეებისა.

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე და მის შემოგარენში, ელდარისა და შავი ფიჭვის სახეობებში მასობრივად არის გავრცელებული მავნებლებით გამოწვეული დაავადებები, რაც იწვევს მათ დაზიანებასა და ზმოებას, დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

დასარგავ მწვანე ნარგავებთან დაკავშირებით, ასევე გაცნობებთ, რომ ვერხვის სახეობები ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის ხის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.

აქვე გაცნობებთ, რომ ფოთლოვანი ხეების დარგვის შემთხვევაში ნერგის სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.5 მეტრი, ხოლო, წიწვოვანის შემთხვევაში - არანაკლებ 3 მეტრი, ხოლო ნერგის გარშემოწერილობა - არანაკლებ 20 სანტიმეტრი.

დამატებით გაცნობებთ, რომ დადგენილების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ზვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებულ საინფორმაციო დაფაზე განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა აუცილებლად უნდა იყოს განთავსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაგეგმილი გამწვანების სივრცეების შესახებ ინფორმაცია.

გიგა გიგაშვილი

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი
(საქალაქო სამსახურის უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრი

ბრძანება N 2-765

09/08/2019

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში შპს „გრინლანდიას“ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობასა და ექსპლუატაციაზე სკრინინგის გადაწყვეტილების შესახებ

შპს „გრინლანდია“ მიერ, გზშ-ს ჩატარების საჭიროების დადგენის მიზნით საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროში წარმოდგენილია ქ. თბილისში საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისა და ექსპლუატაციის პროექტის სკრინინგის განცხადება.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ შპს „გრინლანდია“ გეგმავს ქ. თბილისში, ა. ვარაზის I შესახვევში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას. საპროექტო ტერიტორია მოიცავს შვიდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს, ჯამური ფართობით 109980 მ² (10,998 ჰა). ს/კ: 72.16.15.561; 72.16.15.562; 72.16.15.563; 72.16.15.564; 72.16.15.565; 72.16.15.566; 72.16.15.544.

სკრინინგის განცხადების მიხედვით საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი დასახლებული პუნქტი დაშორებულია 1,5 კმ-ით, თუმცა საკადასტრო კოდების ელექტრონული გადამოწმების შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს დაახლოებით 70 მეტრში.

პროექტით გათვალისწინებულია 12 დაბალსართულიანი (4-5 სართული) სახლის, სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობების და ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, ასევე საკომუნიკაციო ქსელის მოწყობა.

პროექტი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის გარდა, ასევე მოიცავს:

- ელექტრომომარაგების ქსელის მოწყობას;
- ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელის მოწყობას;
- სანიაღვრე წყალარინების სისტემის და შიდა საკანალიზაციო ქსელის მშენებლობას;
- საპროექტო ტერიტორიაზე შიდა საავტომობილო და საფეხმავლო გზების მოწყობას;
- სპორტული/საბავშვო მოედნების მშენებლობას;
- სარეკრეაციო ზონების მოწყობას;
- კომპლექსისთვის საჭირო ობიექტების (მარკეტი, აფთიაქი და სხვა) მშენებლობას;
- საბავშვო ბაღის მშენებლობას;
- ავტოსადგომების მშენებლობას;

- საპროექტო ტერიტორიის ლანდშაფტის დაგეგმარებას და გამწვანებას (დენდროლოგიის ჩათვლით);

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიამდე მისასვლელად არსებობს საავტომობილო გზები, პროექტით გათვალისწინებულია მხოლოდ კომპლექსის შიდა გზების მოწყობა, რომელიც დაკავშირებული იქნება მიწისქვეშა და ღია ავტოსადგომებთან.

სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივობაა 3-5 წელი. მშენებლობაში გამოყენებული იქნება კომპურა ამწეები, ექსკავატორები, ავტოთვითმცლელები და სხვადასხვა ტიპის სამშენებლო ტექნიკური დანადგარები.

საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისა და ექსპლუატაციის ეტაპზე მოსალოდნელია სახიფათო და არასახიფათო ნარჩენების წარმოქმნა. ობიექტზე ნარჩენების მართვა უნდა მოხდეს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ნორმების შესაბამისად.

საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს არსებობს 2 კმ სიგრძის საკანალიზაციო სისტემა, რომელიც მიერთებულია ნუცუბიდის IV-V პლატოებთან არსებულ ცენტრალურ მაგისტრალზე. საცხოვრებელი კომპლექსის ჩამდინარე წყლების ჩაშვებისთვის გამოყენებული იქნება აღნიშნული ქსელი.

ობიექტის წყალმომარაგება გათვალისწინებულია ნუცუბიდის პლატოზე არსებული ცენტრალური წყალმომარაგების ქსელიდან.

საცხოვრებელი კომპლექსის ელექტრომომარაგება მოხდება სს „თელასის“ საკუთრებაში არსებული საკაბელო ხაზიდან, ხოლო ობიექტის ბუნებრივი აირით მომარაგებისთვის გამოყენებული იქნება შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისის“ მიერ $d=200$ მმ საშუალო წნევის გაზსადენი, რომელიც 900 მეტრითაა დაშორებული საპროექტო ტერიტორიიდან.

სკრინინგის განცხადების თანახმად, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე მოხდება ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნა და დასაწყობება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ნიადაგის გარკვეული ნაწილი გამოყენებული იქნება კომპლექსის რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად და ხე-მცენარეების დასარგავად.

სკრინინგის განცხადების თანახმად საპროექტო ტერიტორია არ გამოირჩევა მწვანე საფარით და წარმოდგენილია 19 ხე-მცენარე, საიდანაც რამდენიმეს აღენიშნება დაავადების ნიშნები და შესაძლოა მოხდეს მათი მოჭრა. ლანდშაფტური დაგეგმარების პროექტის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიის არანაკლებ 20% გამოყენებული იქნება მწვანე ნარგავების გასაშენებლად.

სამშენებლო სამუშაოების ჩატარების პერიოდში მოსალოდნელია ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა გაფრქვევა, მტვრის და მშენებლობაში გამოყენებული ტექნიკის ძრავების მუშაობით გამოწვეული გამონაბოლქვის და გრუნტის გზებზე გადაადგილებისას წარმოქმნილი მტვრის სახით. ხმაურის გავრცელება მოსალოდნელია სამშენებლო ტექნიკის გადაადგილებისას და მუშაობის დროს.

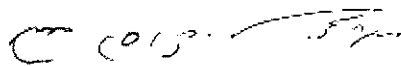
საცხოვრებელი კომპლექსის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების და ინფრასტრუქტურის მშენებლობას ადგილმდებარეობის, სპეციფიკის და მასშტაბის გათვალისწინებით გარემოზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება არ ექნება.

ზემოაღნიშნული კრიტერიუმების გათვალისწინებით, „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“-ს მე-7 მუხლის მე-6 ნაწილის, ამავე კოდექსის II დანართის 1.1 და 9.2 ქვეპუნქტების საფუძველზე

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. მიღებულ იქნეს სკრინინგის გადაწყვეტილება, რომ შპს „გრინლანდიას“ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა და ექსპლუატაცია არ დაექვემდებაროს გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას;
2. შპს „გრინლანდია“ ვალდებულია საქართველოს კანონის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ მე-7 მუხლის მე-8 ნაწილის შესაბამისად უზრუნველყოს გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტით დადგენილი მოთხოვნებისა და გარემოსდაცვითი ნორმების დაცვა;
3. ბრძანება დაუყოვნებლივ გაეგზავნოს შპს „გრინლანდიას“;
4. ბრძანება ძალაში შევიდეს შპს „გრინლანდიას“ მიერ ამ ბრძანების გაცნობისთანავე;
5. სკრინინგის გადაწყვეტილების გაცემიდან 5 დღის ვადაში სკრინინგის გადაწყვეტილება განთავსდეს სამინისტროს ოფიციალურ ვებგვერდზე და ვაკის რაიონის აღმასრულებელი ან/და წარმომადგენლობითი ორგანოს საინფორმაციო დაფაზე;
6. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მხარის მიერ მისი ოფიციალური წესით გაცნობის დღიდან ერთი თვის ვადაში.

ლევან დავითაშვილი



მინისტრი



შპს „გრინლანდიას“ დირექტორს
ბ-ნ ზურაბ წვერიკმაზაშვილს
მის.ავთო ვარაზის ქ#42

05.08.2019 წლის #0805/499/19 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ მითითებულ მისამართზე (ს.კ.72.16.15.544; ს.კ.72.16.15.561; ს.კ.72.16.15.562; ს.კ.72.16.15.563; ს.კ.72.16.15.564; ს.კ.72.16.15.565; ს.კ.72.16.15.566) მიწის ნაკვეთს კვეთს სს „თელასის“ კუთვნილი 110კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი „დიდუბე1“, „დიდუბე2“ საჰაერო ელ.გადამცემი ხაზის მიმდებარედ დაცული უნდა იყოს შემდეგი პირობები:

1.ნაკრძალებში, დასახლებათა გამწვანების ზონაში, პარკებში, საავტომობილო გზისა და რკინიგზის გასწვრივ ქარსაცავ ზოლში-ჰორიზონტალური მანძილით საჰაერო ელექტრო-გადამცემი ხაზის მაქსიმალურად გადახრილი განაპირა სადენებიდან ხეების ვარჯამდე, რომელიც უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა (საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილება., მუხლი 3, პუნქტი ა.გ ქვეპუნქტი ა.გ.გ.).

2.მანძილი სეგზ-ის განაპირა სადენებიდან ორივე მხარეს მაქსიმალური გადახრის შემთხვევაში საცხოვრებელი ან საზოგადოებრივი შენობის უკიდურესად გამოშვერილ ნაწილამდე არ უნდა იყოს 4 მეტრზე ნაკლები. მშენებლობის დროს გათვალისწინებული იქნას მათი აშენება უწყვადი მასალების გამოყენებით (ელ.დანადგართა მოწყობის წესების ПУЭ პ. 2.5.115).

3.აკრძალულია გზ გატარება შენობებზე და ნაგებობებზე, გარდა უწყვადი მასალებისაგან დამზადებული სამრეწველო საწარმოების შენობა ნაგებობებისა. მინიმალური მანძილი ვერტიკალში გზ-ის სადენის მაქსიმალური ჩაღუნვის ისრიდან შენობამდე და ნაგებობამდე უნდა იყოს არანაკლებ 4 მეტრი (ПУЭ პ. 2.5.114).

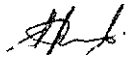
4.აკრძალულია ელექტრული ქსელების ხაზობრივ ნაგებობებთან 110კვ-ის ანმასთან მისასვლელი გზების ლიკვიდაცია ან ჩახერგვა, თუ არ არსებობს ალტერნატიული მისასვლელი (მისასვლელი გზა უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრი სიგანის) (საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილება.მუხლი 4, პუნქტი ე).

5.სეგზ-ის დაზიანების ან უბედური შემთხვევის თავიდან ასაცილებლად, ხაზის დაცვის ზონაში (20 მეტრი განაპირა სადენიდან ორივე მხარეს). ყველა სახის სამუშაო წერილობით შეთანხმებული უნდა იყოს სს „თელასის“ შესაბამის სამსახურთან (საქართველოს

მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბერის #366 დადგენილება. მუხლი 3, პუნქტი ა.ა.გ. და მუხლი 4 პუნქტი 2).

სს „თელასი“ არ არის წინააღმდეგი აწარმოოთ მშენებლობა, თუ დაცული იქნება ზემოთ აღნიშნული ნორმები.

სს „თელასის“ გენერალური
დირექტორის მ.შ.



ა. ბალჩუგოვი

შემს. შრომის დაცვისა და სახ. უსაფრთხოების
განყ. უფროსი მ. ჩილუნაძე
ტელ. 2 77 99 99 1 (7959)



gwp

მეტი ვიდრე უბრალოდ წყალი
MORE THAN JUST WATER

№ 0619-0295769

D 13.08.2019

შპს „გრინლანდიას“ დირექტორს
ბატონ ზურაბ წვერიკმაზაშვილს
მისამართი: ავთო ვარაზის ქ. N42
ტელეფონი: 577 79 75 75

შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერმა“ (შემდგომში „კომპანია“) განიხილა თქვენი განცხადება („კომპანიაში“ რეგისტრაციის #IN#19-0292848, თარიღი: 05.08.2019წ.) მიწის ნაკვეთებზე ს/კ 72.16.15.544, ს/კ 72.16.15.561, ს/კ 72.16.15.562, ს/კ 72.16.15.563, ს/კ 72.16.15.564, ს/კ 72.16.15.565 და ს/კ 72.16.15.566 თბილისის მერიის ურბანულ სამსახურში განაშენიანების რეგულირების გეგმისთვის საჭირო დოკუმენტაციის გამოთხოვის შესახებ.

გაცნობებთ, რომ განცხადებაში აღნიშნული მიწის ნაკვეთების მიმდებარედ გაედინება „კომპანიის“ ბალანსზე რიცხული წყალსადენის D=355 მმ-იანი და წყალარინების D=300 მმ-იანი ქსელები.

რაც შეეხება აღნიშნულ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებულ წყალსადენ-წყალარინების ქსელებზე შემდგომში დაერთების წერტილების განსაზღვრას, გეგნობებათ თუ დაინტერესებული მხარე „კომპანიას“ მომართავთ შესაბამისი ტექნიკური პირობის აღების მოთხოვნით.

პატივისცემით,

გიორგი სვანიშვილი
კომერციული დირექტორი

შემსრულებელი:
გ. მურდულია; ჯ. ჩაჩხალია
293 11 11 (21 02); (11-27)

შპს ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი

GEORGIAN WATER AND POWER LTD

0179 თბილისი, მ. კოსტავას 1 შესახვევი №33
ტელ / Tel: +995 (32) 293 11 11; ფაქსი / Fax: +995 (32) 298 26 07
საიდენტიფიკაციო კოდი 203826002

№33, 1st Lane, M. Kostava str. 0179, Tbilisi, Georgia
ელ-ფოსტა / E-mail: info@gwp.ge / www.gwp.ge
Identification Code 203826002



თბილისი
ენერჯი

მიცემუხის ქ. №18, თბილისი, 0194, საქართველო
+995 (32) 237 64 93; info@te.ge; www.te.ge

№ 04-04-04-01/2461
19, 08 20 19

შპს „გრინლანდიის“ დირექტორს
ბატონ ზურაბ წვერიკმაზაშვილს

ბატონო ზურაბ,

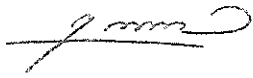
თქვენი მიმდინარე წლის 2 აგვისტოს №02/08-19 წერილის პასუხად, რომელიც ეხება ქ. თბილისი, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკ. კოდი N72.16.15.544; N72.16.15.561; N72.16.15.562; N72.16.15.563; N72.16.15.564; N72.16.15.565; N72.16.15.566) დაგეგმილ საცხოვრებელ ფუნქციით განვითარებასთან დაკავშირებით გაზსადენების შესახებ ინფორმაციის მოწოდებას გაცნობებთ, რომ აღნიშნული საკადასტრო ერთეულებიდან შპს „თბილისი ენერჯის“ მიწისქვეშა საშუალო წნევის გაზსადენი გადის შემდეგ ერთეულებზე: N72.16.15.561 და N72.16.15.562. აღნიშნულ ნაკვეთებზე მშენებლობის შემთხვევაში გაზსადენთან მიმართებაში დაცული უნდა იყოს ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული პირობები, კერძოდ: მშენებლობის შედეგად არ უნდა შეიზღუდოს მილსადენის გეგმიური დათვალიერების პროცესი და მისი ტექნიკური მომსახურების შესაძლებლობა, ხოლო სამუშაოების წარმოებისას არ უნდა მოხდეს გაზსადენის დაზიანება. გაზსადენის გადალაგების შემთხვევაში აუცილებელია განხორციელდეს წინასწარი კვლევა და შემუშავდეს საინჟინრო-ტექნიკური პროექტი, რომლის მიხედვითაც დადგინდება რამდენად შესაძლებელია ზემოთხსენებული მილსადენის მარშრუტის ცვლილება.

იმ შემთხვევაში, თუ ტექნიკურად შესაძლებელი იქნება მილსადენის გადაადგილება, დაინტერესებული მხარის მიერ დაკვეთის, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიიდან შესაბამისი ნებართვების მოპოვების და სამშენებლო

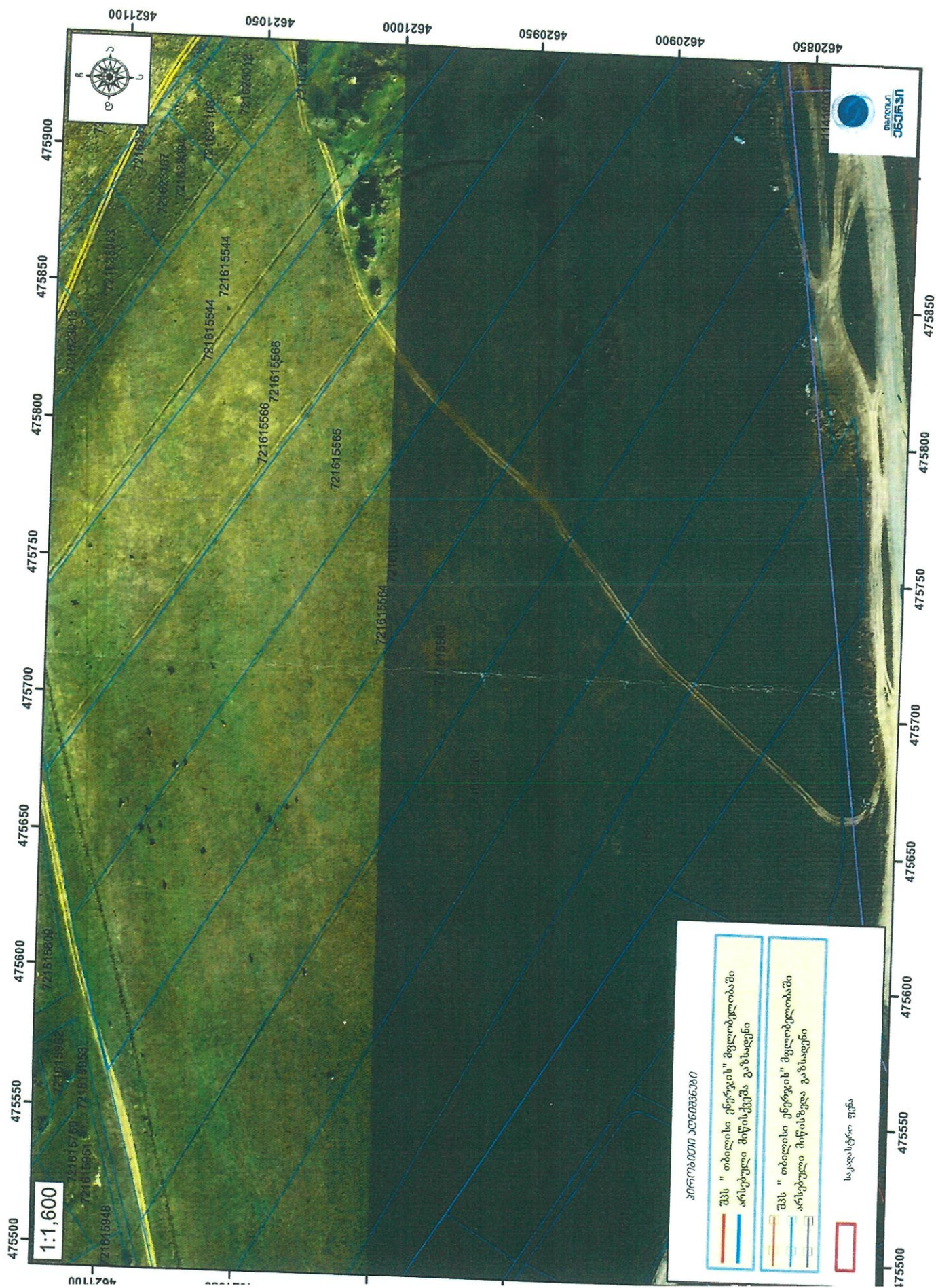
სამუშაოებისთვის საჭირო თანხების სრულად ანაზღაურების შემთხვევაში შპს „თბილისი ენერჯი“ მზად არის განახორციელოს გაზსადენის გადატანის სამუშაოები. წარმოგიდგენთ აღნიშნულ ტერიტორიაზე მილსადენების განლაგების სქემატურ ნახაზს.

დანართი ; 1 ფურცელი - სქემატური ნახაზი.

პატივისცემით,



გიგლა თამაზაშვილი
დირექტორი ტექნიკურ საკითხებში



საქართველო ენერჯიკა LTD TBILISI ENERGY

გზავნილობის
შეგზავნილი

№

04-04-04-01/2461

19

08

20

19

შპს „გრინლანდიის“ დირექტორს
ბატონ ზურაბ წვერიკმაზაშვილს

ბატონო ზურაბ,

თქვენი მიმდინარე წლის 2 აგვისტოს №02/08-19 წერილის პასუხად, რომელიც ეხება ქ. თბილისი, სოფელ თბილისალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკ. კოდი N72.16.15.544; N72.16.15.561; N72.16.15.562; N72.16.15.563; N72.16.15.564; N72.16.15.565; N72.16.15.566) დაგეგმილ საცხოვრებელ ფუნქციით განვითარებასთან დაკავშირებით გაზსადენების შესახებ ინფორმაციის მოწოდებას გაცნობებთ, რომ აღნიშნული საკადასტრო ერთეულებიდან შპს „თბილისი ენერჯის“ მიწისქვეშა საშუალო წნევის გაზსადენი გადის შემდეგ ერთეულებზე: N72.16.15.561 და N72.16.15.562. აღნიშნულ ნაკვეთებზე მშენებლობის შემთხვევაში გაზსადენთან მიმართებაში დაცული უნდა იყოს ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული პირობები, კერძოდ: მშენებლობის შედეგად არ უნდა შეიზღუდოს მილსადენის გეგმიური დათვალიერების პროცესი და მისი ტექნიკური მომსახურების შესაძლებლობა, ხოლო სამუშაოების წარმოებისას არ უნდა მოხდეს გაზსადენის დაზიანება. გაზსადენის გადაღების შემთხვევაში აუცილებელია განხორციელდეს წინასწარი კვლევა და შემუშავდეს საინჟინრო-ტექნიკური პროექტი, რომლის მიხედვითაც დადგინდება რამდენად შესაძლებელია ზემოთხსენებული მილსადენის მარშრუტის ცვლილება.

იმ შემთხვევაში, თუ ტექნიკურად შესაძლებელი იქნება მილსადენის გადაადგილება, დაინტერესებული მხარის მიერ დაკვეთის, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიიდან შესაბამისი ნებართვების მოპოვების და სამშენებლო

სამუშაოებისთვის საჭირო თანხების სრულად ანაზღაურების შემთხვევაში შპს „თბილისი ენერჯი“ მზად არის განახორციელოს გაზსადენის გადატანის სამუშაოები. წარმოგიდგენთ აღნიშნულ ტერიტორიაზე მილსადენების განლაგების სქემატურ ნახაზს.

დანართი ; 1 ფურცელი - სქემატური ნახაზი.

პატივისცემით,



გიგლა თამაზაშვილი
დირექტორი ტექნიკურ საკითხებში

01-01-59939-19

ქ. 6537/ქ. 19

11600

2757271 275 150000

275 150000 275 150000

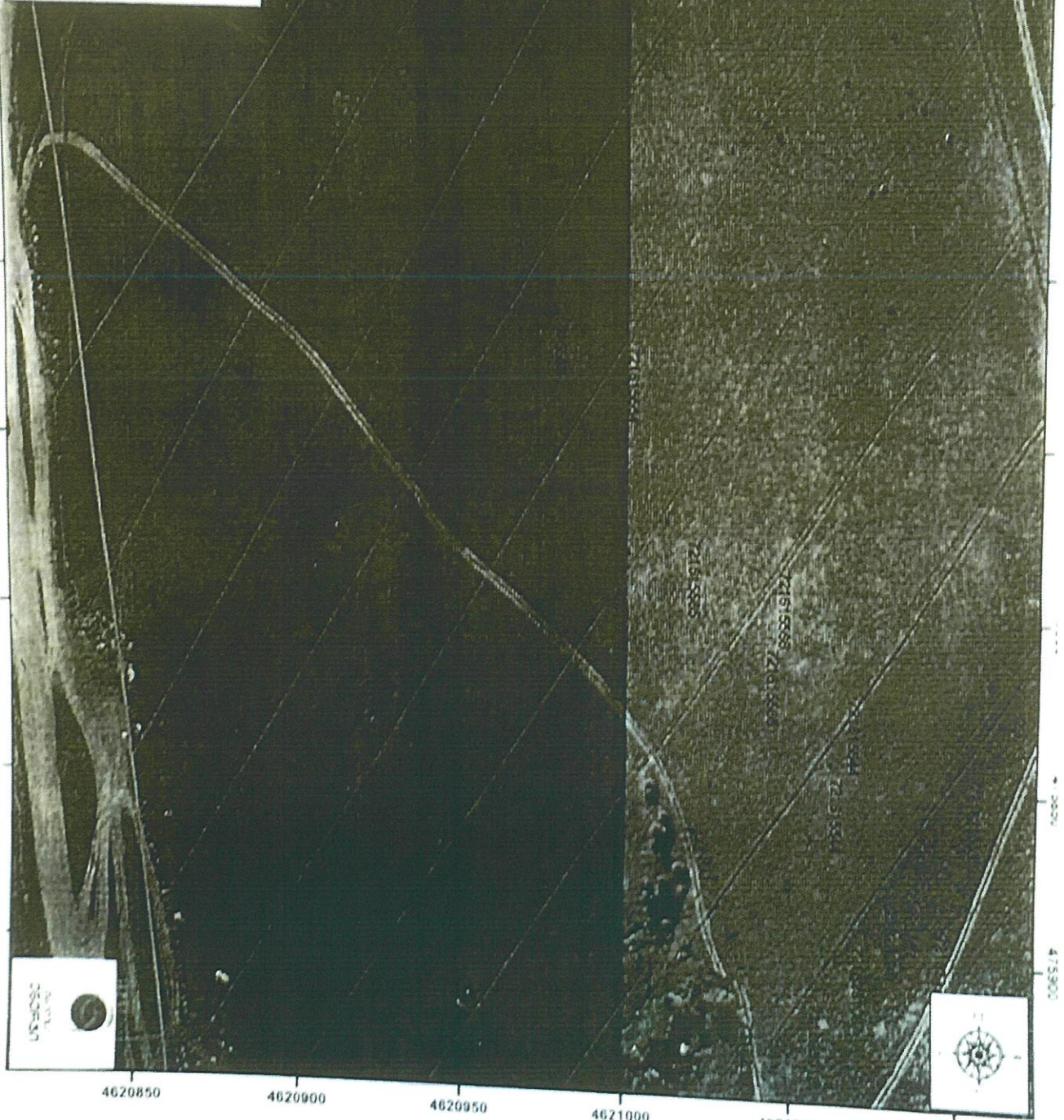
275 150000 275 150000

275 150000 275 150000

275 150000 275 150000

275 150000 275 150000

475500 475550 475600 475650 475700 475750 475800 475850





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 14-01192561755
თარიღი: 13/09/2019
პინი: 6005

ადრესატი: შპს გრინლანდია
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404515681
მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი,
ავთო ვარაზის ქ., N42

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ბატონო ზურაბ,

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურში შემოსული თქვენი (#10/01192171296-14; 05.08.2019წ.) წერილის პასუხად გიგზავნით ინფორმაციას ქ. თბილისში, მიწის ნაკვეთებზე საკ.კოდი.72.16.15.544; 72.16.15.561; 72.16.15.562; 72.16.15.563; 72.16.15.564; 72.16.15.565 და 72.16.15.566 სანიაღვრე ქსელის და გარე განათების ხაზობრივი ნაგებობის განთავსებასთან დაკავშირებით.

დანართი: 5 (ხუთი) ფურცელი

პატივისცემით,

გალაქტიონ ბუაძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)



გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
შპს თბილსერვის ჯგუფი
TBILISI MUNICIPALITY CITY HALL
TBILSERVICE GROUP LTD



წერილის ნომერი: 62-01192461851
თარიღი: 03/09/2019
პინი: 6377

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: მარტავას ქ. 7ა

გადაამოწმეთ:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსს
ბატონ გალაქტიონ ბუაძეს

ბატონო გალაქტიონ,

შპს „თბილსერვის ჯგუფში“ შემოსული თქვენი (№14-01192453538; 02.09.2019) წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ ჩვენი კომპანიის სანიაღვრე სამსახურის წარმომადგენლების მიერ, ადგილზე იქნა შესწავლილი მიწის ნაკვეთები (ს/კ72.16.15.544; 72.16.15.561; 72.16.15.562; 72.16.15.563; 72.16.15.564; 72.16.15.565; 72.16.15.566). გაირკვა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთებზე ქალაქის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული სანიაღვრე ქსელი არ გადის.

PDF- ფაილის სახით წარმოგიდგენთ ჩვენს ხელთ არსებულ ინფორმაციას შპს „გრინლანდია“-ს დირექტორის წერილის #1 დანართში მითითებულ ტერიტორიაზე (საკვლევი არეალი, განთავსებული ძირითადი სანიაღვრე კოლექტორების და ლოკალური ქსელების მდებარეობის შესახებ და ასევე შათ პარამეტრებს.

დამატებით გაცნობებთ, რომ ნებისმიერი შენობა-ნაგებობა სანიაღვრე კოლექტორის კედლიდან დაცილებული უნდა იქნეს არანაკლებ 5 (ხუთი) მეტრისა.

ნოდარ მარდიავილი

შპს „თბილსერვის ჯგუფი“-სანიაღვრე და სადრენაჟო
ქსელების ექსპლუატაციის სამსახური-სამსახურის
უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული დელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





საკლდე არეალში არსებული საწვავი კონტეინერებისა და ქსელების პარამეტრები				
	დიამეტრი (მმ)	სიგრძე (მ)	მასალა	
შალვა ნუცუბიძის IV მ/რ				
	200 მმ.	10	პოლიეთილენი	
	800 მმ.	789	პოლიეთილენი	
ავთო ვარაზის ქუჩა				
	300 მმ.	102	აზბო/ცემენტი	
	500 მმ.	225	აზბო/ცემენტი	
ფერმწერთა ქუჩა				
	100 მმ.	15	პოლიეთილენი	
	300 მმ.	165	პოლიეთილენი	
	500 მმ.	650	პოლიეთილენი	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
შპს თბილსერვის ჯგუფი

TBILISI MUNICIPALITY CITY HALL
TBILSERVICE GROUP LTD



წერილის ნომერი: 62-01192472152
თარიღი: 04/09/2019
პინი: 3363

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ 7ა

გადაამოწმეთ: www.tbilisi.gov.ge

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის
ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო
სამსახურის უფროსს ბ-ნ გ.ბუაძეს

ბატონო გალაქტიონ.

შ.პ.ს "თბილსერვის ჯგუფში" შემოსული თქვენი წერილის (წერილის ნომერი: 14-01192453538 თარიღი: 02/09/2019წ.) პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ. თბილისში რიცხულ მიწის ნაკვეთებზე, რომლის საკადასტრო კოდებია: (72.16.15.544; 72.16.15.561; 72.16.15.562; 72.16.15.563; 72.16.15.564; 72.16.15.565 და 72.16.15.566) გარე განათების ხაზობრივი არ ნაგებობა ფიქსირდება.

გარე განათების ხაზობრივი ნაგებობის განთავსების სქემატური ნახაზი იხ.დანართის სახით.

დანართი: 1 ფურცელი..

ვეფხვია ბაძალა

შპს "თბილსერვის ჯგუფი"-მოადგილე - გარე
განათების დარგში

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



