



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 26

“ 18 ” თებერვალი 2020 წ

## ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, III მასივში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.20.006.135) განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 6 იანვრის №20.4.5 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, მესამე მასივში (საკადასტრო კოდი: №01.19.20.006.135) განაშენიანების რეგულირების გეგმისპროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.urban.tbilisi.gov.ge](http://www.urban.tbilisi.gov.ge) რეგისტრირებული 2020 წლის 1 იანვრის №01200271-67 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



## განკარგულება - N 20.136.168 5 / თებერვალი / 2020 წ.

ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, III მასივში მდებარე მიწის ნაკვეთზე  
(საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის  
მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 4 ოქტომბერს N01192771-67 (NN01193611159-67; 01200271-67) მიმართა დიმიტრი ადამიამ (პ/ნ 01024028596) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, III მასივში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, მესამე მასივში (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135). ტერიტორიას აღმოსავლეთით ესაზღვრება ყოფილი საბავშვო ბაღის ტერიტორია, რომელიც, ამ დროისთვის, თვითნებურად არის მითვისებული მოსახლეობის მიერ. ჩრდილოეთით მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსები, დასავლეთით - ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული სტადიონი, ხოლო ჩრდილოეთით - საცხოვრებელი სახლები, ავტოფარეხები და ქ. თბილისის თვითმმართველის ტერიტორია.

„ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, მესამე მასივში (ნაკვეთი N06/037) საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135, ფართობი 5276 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 16 აგვისტოს N253 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია 17 სართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობის განთავსება, სადაც დაგეგმილია საცხოვრებელი, სპორტულ გამაჯანსაღებელი და სარეკრეაციო ფუნქციები. რელიეფი ოდნავ ქანობიანია სამხრეთის მიმართულებით. ტერიტორიაზე სატრანსპორტო მესვლა ხორციელდება აღმოსავლეთის მხრიდან, ხოლო დასავლეთით მოეწყობა სარეკრეაციო სივრცე. პარკირება გათვალისწინებულია მიწისქვეშა სივრცეში, ხოლო რამდენიმე ავტომობილი განთავსდება ჩრდილოეთით, ღია ავტოსადგომზე.

შენობის სავარაუდო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის ფართობი 5276 კვ.მ.

განაშენიანების ფართობი  $\kappa-1 = 0,5$

განაშენიანების ინტენსივობის საანგარიშო ფართობი დაახლოებით 23454 კვ.მ. -  $\kappa-2 = 4,4$ .

$\kappa-3 = 0,3$

„განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ( $\kappa-2$ ) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების პირველი პუნქტის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტზე, განაშენიანების ინტენსივობის გადამეტების თაობაზე  $\kappa-2$  კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის მეცვლის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში.

აღნიშნულ შემთხვევაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ( $\kappa-2$ ) გადამეტებისათვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, ნაწილობრივ, ვრცელდება



შიდაკვარტალური გამწვანების ფენა.

საპროექტო ფუნქციური ზონირების შესაბამისად, გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5<sup>1</sup> პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული, ხოლო დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ასევე სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სამსახურის ჩართვა სავალდებულოა;

ა) გაუწიანებელ ტერიტორიებზე 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 მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 30 იანვრის N0120030985 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია დამაკმაყოფილებლად არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, ობიექტის საპროგნოზო მგზავრობები არ მოახდენს მნიშვნელოვან გავლენას საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დატვირთულობაზე. ამავე დროს, ასახლი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორიას მოემსახურება საშუალო ტევადობის საუბნო საზოგადოებრივი ტრანსპორტი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 9 ოქტომბრის N0119282562 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით ზდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატო ფართობის 10 %-ის შესაბამისი საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა, ასევე, გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული რეკომენდაციები, მათ შორის, ავტომანქანების უდიდესი ნაწილის მიწისქვეშა პარკინგში განთავსება და აღნიშნულის ხარჯზე სარეკრეაციო სივრცის (ეზოს) გაჩენა.

შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, III მასივში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება 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 №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ასევე, N01192771-67 (NN01193611159-67; 01200271-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, III მასივში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.
2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განესაზღვროს დაინტერესებული პირის მიერ საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ეს თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).
3. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოს, ამ განკარგულების მეორე და მესამე პუნქტებით გათვალისწინებულ ქონების გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმება უზრუნველყოს მშენებლობის ნებართვის მაძიებელთან მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.
4. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს მოსთხოვოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტოსთან ამ განკარგულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად გაფორმებული ხელშეკრულების წარმოდგენა.
5. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წინამდებარე განკარგულების გადაგზავნა დაინტერესებული მხარეებისთვის.
6. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ილია ელოშვილს.
7. ამ განკარგულების გასანივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მიხედვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გაბა კალაძე



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 0120030985  
თარიღი: 30/01/2020  
პინი: 4859

გადაამოწმეთ: [document.municipal.gov.ge](http://document.municipal.gov.ge)

2020 წლის 27 იანვრის N 01200271-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლება, მე-3 მასივში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.19.20.006.135) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ პოზიციის დაფიქსირებას, გაცნობებთ:

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე:

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა თავისი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია.

კვლევაში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე დაყრდნობით ირკვევა, რომ დღეისათვის საპროექტო ტერიტორია დამაკმაყოფილებლად არის მომსახურებული საზ. ტრანსპორტით, ობიექტის საპროგნოზო მგზავრობები არ მოახდენს მნიშვნელოვან გავლენას საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დატვირთულობაზე. ამავდროულად, ახალი საავტობუსო ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორიას მოემსახურება საშუალო ტევადობის საუბნო საზოგადოებრივი ტრანსპორტი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ დამაკმაყოფილებელია საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. აღსანიშნავია, რომ საფეხმავლო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია.

საპროექტო ტერიტორია არ იქონიებს არსებით უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. გარდა ამისა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესება და საფეხმავლო მისაწვდომობის გაუმჯობესება შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის მნიშვნელოვნად გაზრდას.

შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი და არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 0119282562

თარიღი: 09/10/2019

პინი: 2815

გადაამოწმეთ: [document.municipal.gov.ge](http://document.municipal.gov.ge)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა თქვენი მიმდინარე წლის 4 ოქტომბრის №01192771-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის III მასივში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.19.20.006.135; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 6 და სატრანსპორტო ზონა 1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე მოღებარეობს 7 ერთეული მწვანე ნარგავი (6 ძირი ჭანსალი და 1 ძირი ხმოხადი), რომლებიც ხელს არ უშლის პროექტის განხორციელებას და შესაბამისად, ისინი შენარჩუნდება არსებული სახით.

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების პროექტის ფარგლებში ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (არსებული ჭანსალი 1 ძირი ჰიმალაის კედარი, 1 ძირი თელა, 1 ძირი ელდარის ფიჭვი, 3 ძირი იაპონური სოფორა და საპროექტოდ დასარგავი 15 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი, 15 ძირი კავკასიური ცაცხვი, 15 ძირი ჰიმალაის კედარი და 15 ძირი იაპონური სოფორა - **ჯამში: 66 ერთეული**) სრულად ითვსება-კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (1 500 მ<sup>2</sup>).

გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია.

**ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

