



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 287  
\_ \_ \_

“ 1 ” ოქტომბერი  
\_ \_ \_ \_ \_ 2020 წ

## ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №81.02.13.658) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს №268 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცებისა და სარევიზიო განაშენიანების რეგულირების გეგმების ნუსხიდან ამორიცხვის 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“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 24 სექტემბრის №20.1112.1393 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №81.02.13.658) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს №268 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.urban.tbilisi.gov.ge](http://www.urban.tbilisi.gov.ge) რეგისტრირებული №01202231429-67 (№01202543900-67; №01202553467-67; №01202584763-67) 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



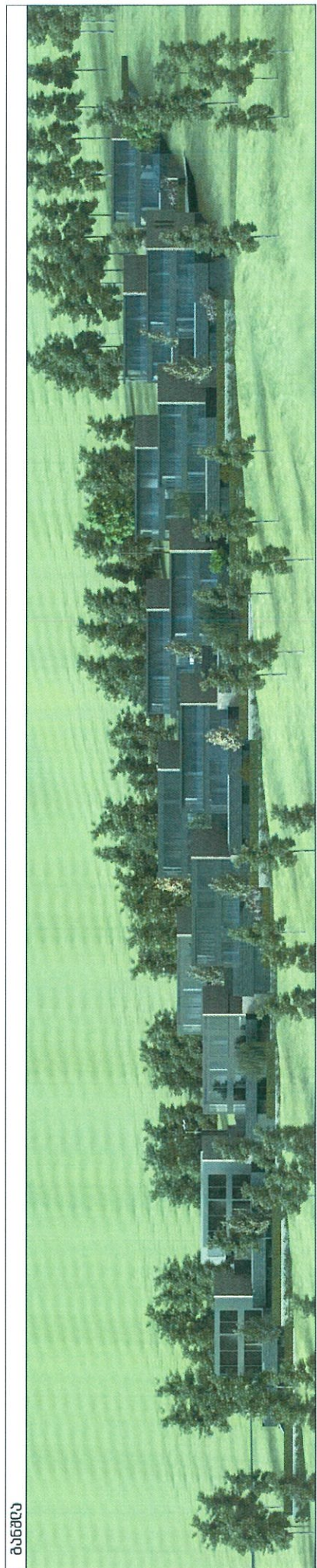
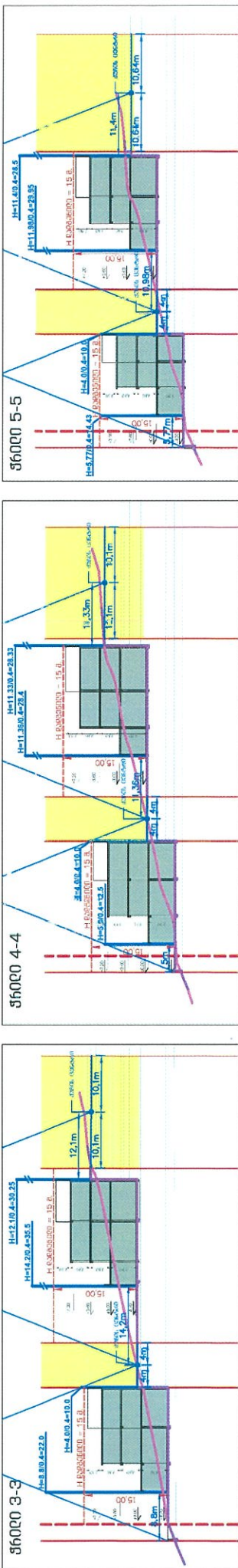
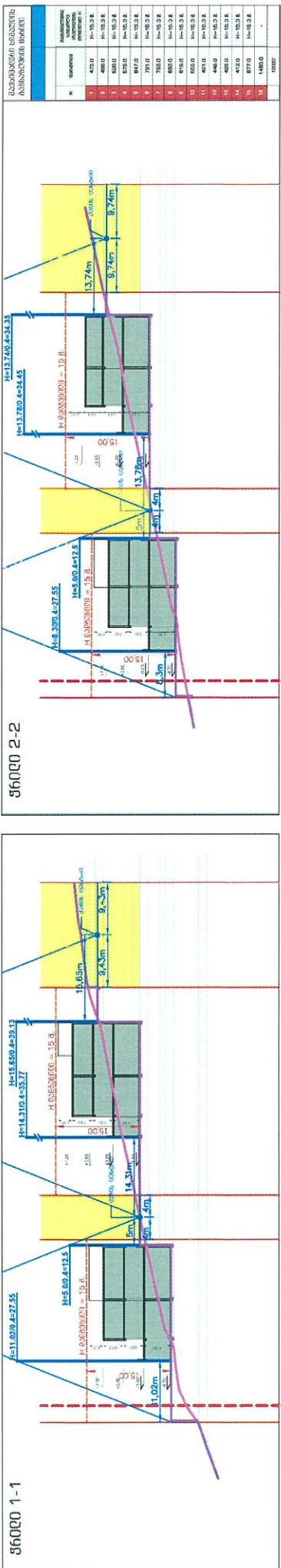






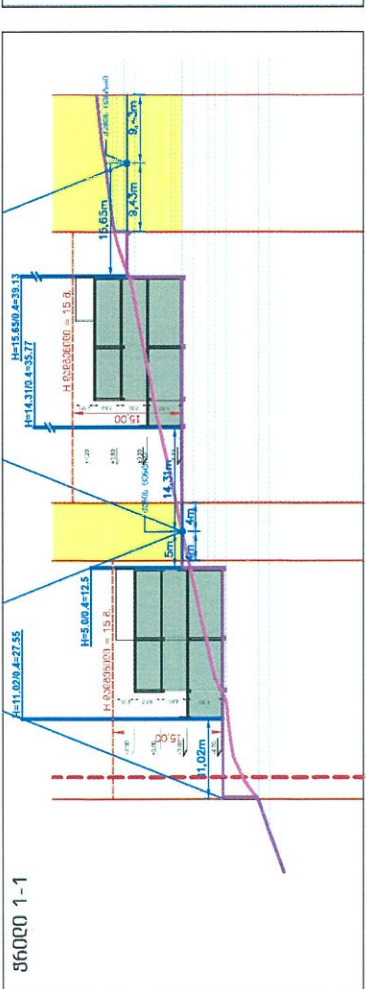
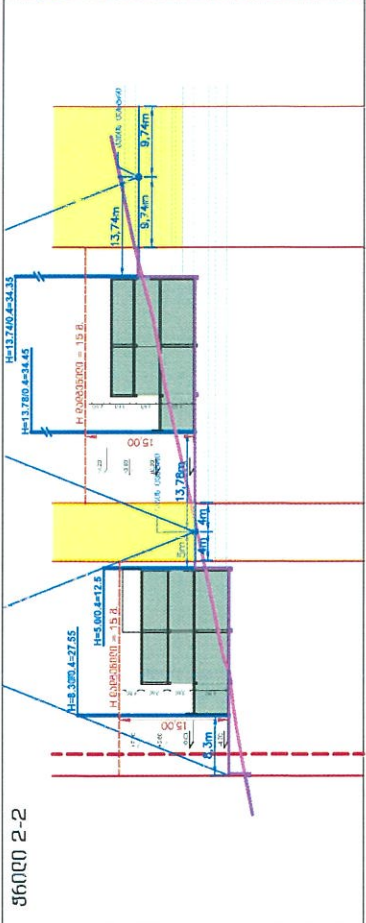
[illegible][illegible]





სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

№	სტანდარტი	სტანდარტის სახელი
1	4270	სა-203.2
2	4680	სა-203.2
3	5280	სა-203.2
4	5750	სა-203.2
5	6470	სა-203.2
6	7970	სა-203.2
7	7970	სა-203.2
8	8850	სა-203.2
9	8150	სა-203.2
10	8950	სა-203.2
11	9050	სა-203.2
12	9050	სა-203.2
13	9050	სა-203.2
14	9050	სა-203.2
15	9050	სა-203.2
16	9050	სა-203.2
17	9050	სა-203.2
18	9050	სა-203.2
19	9050	სა-203.2
20	9050	სა-203.2



სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

№	სტანდარტი	სტანდარტის სახელი
1	4270	სა-203.2
2	4680	სა-203.2
3	5280	სა-203.2
4	5750	სა-203.2
5	6470	სა-203.2
6	7970	სა-203.2
7	7970	სა-203.2
8	8850	სა-203.2
9	8150	სა-203.2
10	8950	სა-203.2
11	9050	სა-203.2
12	9050	სა-203.2
13	9050	სა-203.2
14	9050	სა-203.2
15	9050	სა-203.2
16	9050	სა-203.2
17	9050	სა-203.2
18	9050	სა-203.2
19	9050	სა-203.2
20	9050	სა-203.2

სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

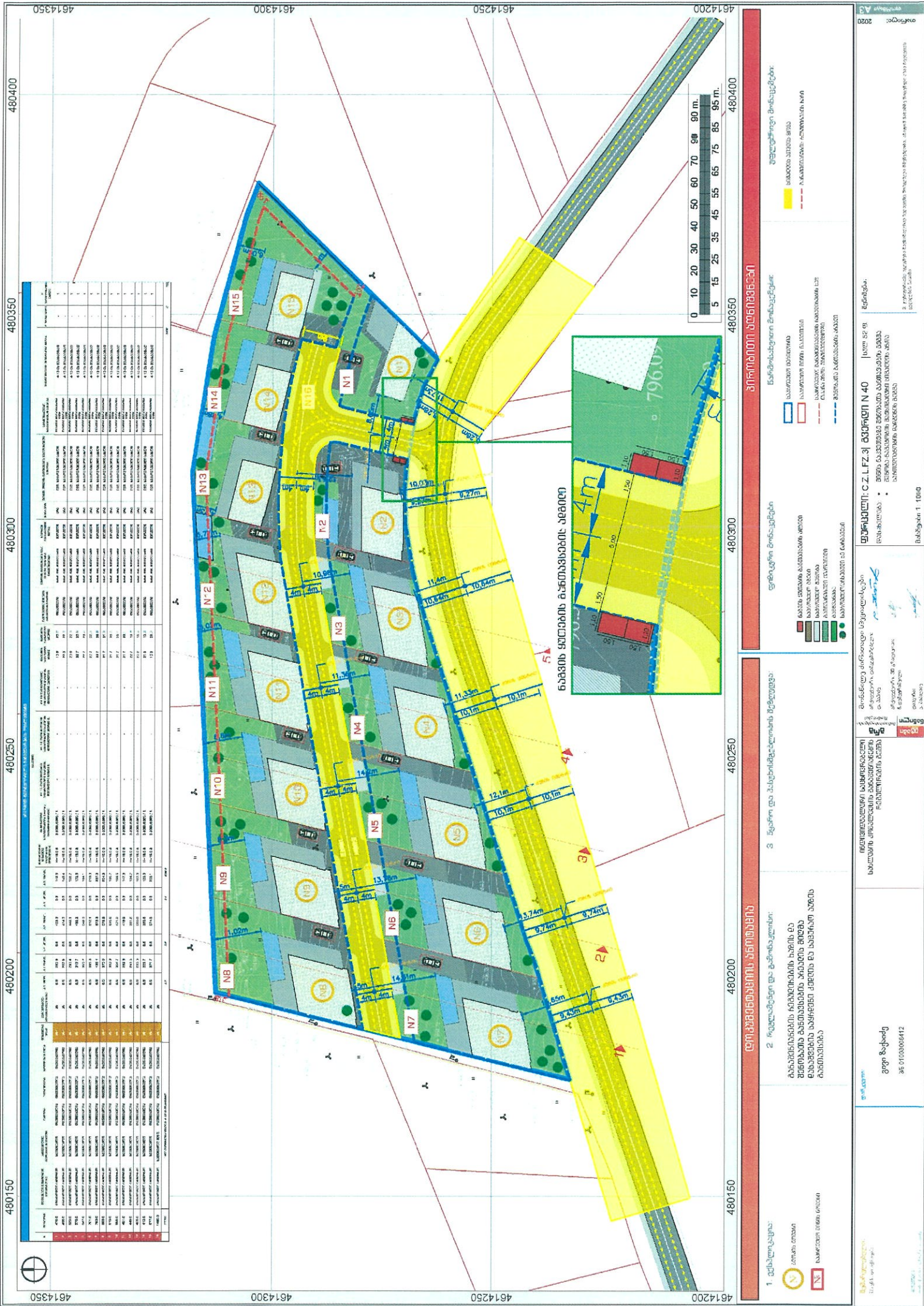
სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი

სამშენებლო ნორმების  
დასაბუთების ფურცელი













## ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



**განკარგულება - N 20.1112.1393**  
**24 / სექტემბერი / 2020 წ.**

„ქ. თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.13.658) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს N268 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონებისა და სარევიზიო განაშენიანების რეგულირების გეგმების ნუსხიდან ამოღების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 10 აგვისტოს N01202231429-67 (N 01202543900-67; 01202553467-67; 01202584763-67) განცხადებით მიმართა გივი ზაქაიძემ (პ/ნ 01008008412) და მოითხოვა „ქ. თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ N81.02.13.658) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს N268 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება და სარევიზიო განაშენიანების რეგულირების გეგმების ნუსხიდან ამოღება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, (N81.02.19.724; N81.02.19.725; N81.02.19.726; N81.02.19.727; N81.02.19.728; N81.02.19.729; N81.02.19.730; N81.02.19.731; N81.02.19.732; N81.02.19.733; N81.02.19.734; N81.02.19.735; N81.02.19.736; N81.02.19.737; N81.02.19.738), რომლის ფართობია 10000 კვ. მ.

„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 საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„ქ. თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: NN81.02.13.658) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს N268 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორია დაყოფილი იყო 15 სექტორად.

N-1-დან N13 სექტორის ჩათვლით, განთავსებული იყო ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები; ნაკვეთ N14-ზე ელექტროენერგიის გამანაწილებელი, ხოლო N15 სექტორი გათვალისწინებული იყო გზისთვის; დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით, დადგენილ ფუნქციურ ზონაში, საცხოვრებელ ზონა 1-ში (სზ-1) არ არის დაფიქსირებული ზონისთვის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადაჭარბება.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

სზ-1-სთვის

სზ-1            10 000 კვ.მ





კ-1= 0,4 - 4 026,1 კვ.მ

კ-2=0,64 - 6 441,3 კვ.მ

კ-3=0,24 - 2 433,5 კვ.მ

სექტორი N1-დან (სზ-1) სექტორი N13-ის (სზ-1) ჩათვლით: (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისათვის)

კ-1=0,5.

კ-2=0,8. 2-3 სართული

კ-3=0,3.

საპროექტო წინადადება ეხება ყველა მიწის ნაკვეთს, იცვლება მხოლოდ კონფიგურაცია და ფართობები, შემცირდა გზისთვის განკუთვნილი ტერიტორია, რომლის ხარჯზეც გაიზარდა საცხოვრებელი ფუნქცია. ამჟამად დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის 16 სექტორად გამიჯვნა, საიდანაც 15 მათგანზე განთავსდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები;

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

ჯამურად სზ-1-სთვის

სზ-1 10 000 კვ.მ

კ-1= 0,5 - 4 690,5 კვ.მ

კ-2=0,8 - 7 670,5 კვ.მ

კ-3=0,25 - 2 563 კვ.მ

სექტორი N1-დან (სზ-1) სექტორი N15-ის (სზ-1) ჩათვლით: (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისათვის)

კ-1=0,5.

კ-2=0,8. 2-3 სართული

კ-3=0,3.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების 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 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, ხოლო 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 სავალდებულოა:

ა) გაუანაშენიანებელ 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საჯარო მოძრაობის დაკავშირების სამსახურის 17 სექტემბრის N0120261730 წერილის შესაბამისად, სამსახური თავისი კომპეტენციის ფარგლებში აღნიშნული ცვლილებების წინააღმდეგი არ არის.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დანართი N2-ის 73-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარევიზიო ქალაქთმშენებლობით (განაშენიანების რეგულირების გეგმები/გეგმარებითი დავალებები) დოკუმენტს წარმოადგენს კოორდინაციის მიმდებარედ გაუწევიანებული ტერიტორიების სამშენებლო ათვისების მიზნით დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმები (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმებით გათვალისწინებული საინჟინრო და სოციალური უზრუნველყოფის მიმართების შეფასება და გეგმილ და არსებულ განვითარებებთან და შესაბამისი საპროექტო ცვლილებების განხორციელება).

ამავე მუხლის მე-9, მე-10, მე-11 და მე-12 პუნქტების თანახმად, ამ მუხლით გათვალისწინებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების რევიზიას ახორციელებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. რევიზიის შედეგად დგინდება საკორექციო მოთხოვნები და განვითარებისათვის შეუსაბამო ობიექტების ნუსხა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, რევიზიის შედეგების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შესაბამის დასკვნას წარუდგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ დადგენილებით გათვალისწინებული რევიზიის შედეგად გამოვლენილ შეუსაბამო ობიექტებს, ასევე, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით და მოცემული დადგენილების საფუძველზე განესაზღვრებათ შეუსაბამოს სტატუსი. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) სორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს მესაკუთრესა და თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შორის შეთანხმების საფუძველზე ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით და დამტკიცდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი მოთხოვნითა და დასაბუთებით, „ქ. თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N81.02.13.658) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს N268 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა დასაშვებია. ამავდროულად, ვინაიდან, წარმოდგენილი პროექტი რევიზიის მიზნების შესაბამისია, შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების გეგმა ამოღებულ იქნეს სარევიზიო დოკუმენტაციის ნუსხიდან.

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, N01202231429-67 (N01202543900-67; 01202553467-67; 01202584763-67) 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 „ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N81.02.13.658) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს N268 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართი 1-ის შესაბამისად.

2. მოწონებულ იქნეს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცვლილების პროექტი, ამ



განკარგულების დანართი 2-ის შესაბამისად.

3. წინააღმდეგარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი და მეორე პუნქტით მოწონებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცვლილების პროექტი დასამტკიცებლად გადაეცემა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



