



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 377

8 დეკემბერი
“ --- ” ----- 2020 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, დიდ დილოში, III მიკრო/რაიონში; დიდი დილოს დასახლება, II და III მიკრო/რაიონს შორის; დიდ დილოში, I და III მიკრო/რაიონს შორის; ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა №52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.10.08.006.651; №01.10.08.006.641; №01.10.08.006.642; №01.10.08.006.040; №01.10.08.006.041; №01.10.08.006.042; №01.10.08.006.043; №01.10.08.006.044; №01.10.08.006.045; №01.10.08.006.046; №01.10.08.006.048; №01.10.08.006.047; №01.10.08.006.049; №01.10.08.006.050; №01.10.08.006.051; №01.10.08.006.061; №01.10.08.006.052; №01.10.08.006.053; №01.10.08.006.054; №01.10.08.006.055; №01.10.08.006.056; №01.10.08.006.057; №01.10.08.006.058; №01.10.08.006.059; №01.10.08.006.060) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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“ 61-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 2 დეკემბრის №20.1422.1751 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, დიდ დილოში, III მიკრო/რაიონში; დიდი დილოს დასახლება, II და III მიკრო/რაიონს შორის; დიდ დილოში, I და III მიკრო/რაიონს შორის; ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა №52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.10.08.006.651; №01.10.08.006.641; №01.10.08.006.642; №01.10.08.006.040; №01.10.08.006.041; №01.10.08.006.042; №01.10.08.006.043; №01.10.08.006.044; №01.10.08.006.045; №01.10.08.006.046; №01.10.08.006.048; №01.10.08.006.047; №01.10.08.006.049; №01.10.08.006.050; №01.10.08.006.051; №01.10.08.006.061; №01.10.08.006.052; №01.10.08.006.053; №01.10.08.006.054; №01.10.08.006.055; №01.10.08.006.056; №01.10.08.006.057; №01.10.08.006.058; №01.10.08.006.059; №01.10.08.006.060) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01190592129-67 (№0120099851-67; №01202243157-67; №01202774-67; №01203212881-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქ. თბილისში, დიდ დიღომში II და III მიკრორაიონებს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №01.10.08.006.168; №01.10.08.006.096; №01.10.08.006.071) მრავალბიანიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 სექტემბრის №281 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისში, დიდ დილომში, III მიკრო/რაიონში-ში; დიდი დილმის დასახლება,
II და III მიკრო/რაიონს შორის; დიდ დილომში, I და III მიკრო/რაიონს შორის; ქალაქი
თბილისი, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა N52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
(საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.651; N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642;
N01.10.08.006.040; N01.10.08.006.041; N01.10.08.006.042; N01.10.08.006.043;
N01.10.08.006.044; N01.10.08.006.045; N01.10.08.006.046; N01.10.08.006.048;
N01.10.08.006.047; N01.10.08.006.049; N01.10.08.006.050; N01.10.08.006.051;
N01.10.08.006.061; N01.10.08.006.052; N01.10.08.006.053; N01.10.08.006.054;
N01.10.08.006.055; N01.10.08.006.056; N01.10.08.006.057; N01.10.08.006.058;
N01.10.08.006.059; N01.10.08.006.060)

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

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 ქალაქი სამშენებლო ბითის ტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	9
2.4	სივრცითი 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 დამატებითი საინჟინერო-კონსტრუქციული საპროექტო დავის საფუძველზე	10
2.6	მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის დიდი ზომის უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ან ხალისი სერვისების უზრუნველყოფის მიზნით, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩახუხება და სხვა)	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთის შენარჩუნება, ტერიტორიის სკეტილური მოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	11
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და საანგარიშო პირობების შესრულების საჯაროობა	12
2.9	ტერიტორიის დამისი გეგმარებითი არეალის საინჟინერო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	13
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი	13
3.2	არსებული ქალაქი სამშენებლო ბითი პარამეტრები	13
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	14
3.4	განაშენიანების რეგულირების საზღვრები	17
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	18
5	შენიშვნები:	19

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 აღმასრულებელი 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 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

1. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
3. „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 და მე-6 პუნქტები);
4. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ

*ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო*

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52 1 დადგენილება;

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N20.1422.1751(2/დეკემბერი/2020წ.)
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაგარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N18-01203232009 (18.11.2020);
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი -N01203232542 (18.11.2020);
9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილები - N61-01202952945 (21/10/2020) და N61 01203022743 (28/10/2020).

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. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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.

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

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;

*ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო*

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 მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის 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, გარდაზნის 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. 2009 წლის 7 დეკემბრის ქალაქ თბილისის მთავრობის N32.37.1130 დადგენილება;
12. „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულება.

1.3 ამოსავალიპირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01190592129-67 (28.02.2019) 0120099851-67 (08.04.2020) 01202243157-67 (11.08.2020) 01202774-67 (03.10.2020) 01203212881-67 (16.11.2020)
განმცხადებელი	ილია სუჯაშვილი დავით ადამია

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო

	თეიმურაზ ელკანიშვილი მიხეილ ხიდიბეგიშვილი
ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, მიკრო/რაიონი III; ქალაქი თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, II და III მიკრო/რაიონს შორის (ნაკვეთი 06/071); ქალაქი თბილისი, დიდი დიღომი, I და III მ/რ შორის (ნაკვეთები: N14; N20; N22; N19; N21; N23; N24; N6; N5; N7; N8; N10; N18; N9; N12; N11; N13; N16; N15; N17; N25); ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N 52.
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	N01.10.08.006.651; N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.040; N01.10.08.006.041; N01.10.08.006.042; N01.10.08.006.043; N01.10.08.006.044; N01.10.08.006.045; N01.10.08.006.046; N01.10.08.006.048; N01.10.08.006.047; N01.10.08.006.049; N01.10.08.006.050; N01.10.08.006.051; N01.10.08.006.061; N01.10.08.006.052; N01.10.08.006.053; N01.10.08.006.054; N01 10 08 006 055; N01 10 08 006 056; N01.10.08.006.057; N01.10.08.006.058; N01.10.08.006.059; N01.10.08.006.060.
ფუნქციური დანიშნულება	საცხოვრებელი კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი და კომერციული ფართები
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ინსაზმებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ცალკე საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფუნქციური მაგისტრალისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით

	გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - დიღომი ქვეუბანი - დიდი დიღმის მე-3 და მე-4 მ/რ ზონის ნომერი - 4 ნორმატიული ფასი - 31
გეგმარებითი შეზღუდვები	1. საპროექტო ტერიტორიაზე გადის შპს თბილსერვის ჯგუფის მფლობელობაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორი (ე.წ. „წორწორას“ კოლექტორი). 2. საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ძდინარის წყალდაცვითი ზონის შეზღუდვა.

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 დამტკიცების
თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;

- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების
თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებაშია შვეიდა
2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის
შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების
დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების
შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-
1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიისდახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დიდი დიღმის, I და III მ/რ შორის
მდებარე მიწის ნაკვეთებზე. საპროექტო ტერიტორია დღეის მდგომარეობით
გაუნაშენიანებელია, ტერიტორიაზე ვხვდებით მხოლოდ სტადიონს, გრუნტის საფარითა და
შესაბამისი სპორტული ინფრასტრუქტურის გარეშე.

აღნიშნულ არეალზე ფიქსირდება სანიაღვრე კოლექტორი (ე.წ. „წორწორას“
კოლექტორი). შპს თბილისერვის ჯგუფის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად
დადგენილია მშენებლობის შეზღუდვის არეალი, კოლექტორიდან 5 მეტრის დაშორებით.
შეზღუდვის გათვალისწინება სავალდებულოა და გრგ-ს ეტაპზე წარმოდგენილ უნდა იქნას
კოლექტორის მდებარეობის ზუსტი კოორდინატები.

ძესაკუთრების ერთ-ერთ ნაწილს წარმოადგენს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი
(19 პირი), აღნიშნულ საკითხზე მოხდა კომუნიკაცია სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთან,
რომელზეც მივიღეთ შემდეგი წერილობითი პასუხი: „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების,
ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონები პრივატიზებისა და სარგებლობის
უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს პრეზიდენტის 31.03.10წ
N259 განკარგულებისა და ქ. თბილისის მთავრობის 07.12.09წ. N32.37.1130 და 24.12.09 წლის
დადგენილების საფუძველზე, ყოფილი N646, N647 და N648 საბინაო-სამშენებლო
კოოპერატივის წევრებს (19 პირი), სახელმწიფო საშინაო ვალზე უარის თქმის სანაცვლოდ,
თანასაკუთრებაში გადაეცათ ქ. თბილისში, დიდი დიღმის დასახლება II დ III მ/რ-ებს შორის
მდებარე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 7779 კვ. მ მიწის ნაკვეთი -
ს/კ: №01.10.08.006.071 (დღეის მდგომარეობით - ს/კ: N01.10.08.006.641 და N01.10.08.006.642).
ამასთან, 24.04.2010 წელს მხარეთა შორის გაფორმდა ხელშეკრულება „ქ. თბილისის
სეისმომართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის
ფორმით ნასყიდობის შესახებ“, რომლის 4.4. პუნქტის თანახმადაც, ზემოაღნიშნული უძრავი
ქონების საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრა განსაზღვრული ფიზიკური პირების მიერ

წერილობითი უარის თქმა მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე.“

2.3 შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულ- კომპოზიციურიგადაწყვეტადაკავშირებულბარგარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დასაშვებია საპროექტო არეალი დაიყოს გეგმარებით ერთეულებად დაგანვითარდეს დამოუკიდებელ გრგ-ს პროექტებად;
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე კვარტლებთან;
- 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 გამოიჯნა) თანახმად, როძლის შესაბამისად მოძუადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- შენობის განთავსების არეალის დაზუსტების დროს, გათვალისწინებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე კოლექტორის გეგმარებითი შეზღუდვა (ტერიტორიის დასავლეთ და ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეებზე), ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას ხაზობრივი ნაგებობების გადატანის პროექტი, დამტკიცებული შესაბამისი უწყების მიერ;
- გათვალისწინებულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შპს თბილსერვის ჯგუფის მიერ დადგენილი შეზღუდვა სანიაღვრე კოლექტორთან მიმართებაში, რომელიც გულისხმობს შენობის დაშორებას კოლექტორიდან არა ნაკლებ 5 მეტრისა და ამასთან გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო გენ. გეგმა დამტკიცებულ იქნას აღნიშნულ სამსახურში (თანხმობის წერილითა და ბეჭდით დამოწმებული გენერალური გეგმის მეშვეობით);

2.4 სივრცითმოცულობითიგადაწყვეტა;მიწისნაკვეთზეარსებულიშენობა- ნაგებობებისდანგრევადაგადატანა, ანმათისივრცით- გეგმარებითიმოწყობისშეცვლა

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

2.5 მიწისნაკვეთზეშენობა-

ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალურისიმაღლეებისგანსაზღ- ვრა

- მიწის ნაკვეთზე 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 თავისთანახმად;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის, 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;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის 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;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან;
- საზოგადოებრივი საზღვარი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისათვის, განისაზღვროსდასავლეთით მდებარე შიდასაუბნო გზისა და გზიდან, სამხრეთით, პროექტით დაგეგმილი სარეკრეაციო სივრციდან და ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეს არსებული გიორგი მე-5 ბრწყინვალეს ქუჩიდან;

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

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 მოთხოვნებიიმფიზიკურიდაიურიდიულიპირებისუფლებებისდაცვაზე, რომელთაინტერესებსაცხებატერიტორიისსამშენებლოგანვითარება

(საკადასტროერთეულებისგაერთიანება-

შერწყმახალისერვითუტებისწარმოქმნა,

ინსოლაცია,

ბუნებრივიგანათება, ჩაუხედავობადასხვა)

- 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;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნესგრგ 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 ტერიტორიაზეარსებულიმწვანენარგავებისშენარჩუნება, ტერიტორიისკეთილმოწყობადაგარემოსდაცვისპირობებისგანსაზღვრა

- მაქსიმალურად 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;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;

- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;
- საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზონა, გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილ იქნას გარემოს ეროვნული სააგენტოს წერილი, სადაც ასახული იქნება მდებარეობის ზუსტი კოორდინატები (გრაფიკული რუკის სახით), შეზღუდვის არეალი და რეკომენდაციები;
- სამხრეთ-აღმოსავლეთით მდებარე განაშენიანება სარგებლობს საპროექტო არეალში შემავალი გზით, შესაბამისად აღნიშნული გზა დაიტვირთოს საჯარო სერვიტუტით (სექტორი ა2);

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული 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 ტერიტორიის დამსიგეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- 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 შენობების განთავსების ნორმები, ხოლო მათი

გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- 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;
- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- შენობა-ნაგებობისათვის ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის გამოთვალა მოხდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დაგეგნილების 39-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე, ავტოსადგომების რაოდენობის გამოთვლა, მოხდეს იმ ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით, რომელიც ფარავს საპროექტო მიწის ნაკვეთს, ხოლო ზონების გადაფარვის შემთხვევაში იმ ზონის რეგლამენტით რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს;
- ავტოსადგომები მაქსიმალურად იქნას განთავსებული მიწისქვეშ და მაქსიმალურად მოხდეს საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი წარმოადგენს 24 170 კვ.მ-ს, აღნიშნული შესაძლოა დაზუსტდეს გრგ-ს ეტაპზე.

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი

იყოფუნქციური ზონები: **საცხოვრებელი ზონა, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).**

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

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს;

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ ლამაზვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს დამსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
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	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	<p>* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის</p> <p>** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში</p> <p>*** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის</p>		

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

საპროექტო ტერიტორიაზე 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.

*ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო*

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600 / 700 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15 / 20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25 / 30 *	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის	

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;

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გაზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გატაკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი
-----------------	---

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)—სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღიასათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
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	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენიშვნა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	<p>* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის</p> <p>** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში</p> <p>*** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის</p>		

განვითარების წინადადებით ტერიტორია იყოფა 4 ნაკვეთად:

ა1 - კ1=0,5; კ2=3,1; კ3=0,3

მაქსიმალური სართულიანობა - 15.

ა2 - კ1=0,5; კ2=3,1; კ3=0,3

მაქსიმალური სართულიანობა - 13.

ა3 - კ1=0,5; კ2=3,5; კ3=0,3

მაქსიმალური სართულიანობა - 14 და 16

(განსაზღვრულია 2 შენობის მშენებლობა).

ა4 - კ1=0,5; კ2=3,5; კ3=0,3

მაქსიმალური სართულიანობა - 16.

პროექტით მოთხოვნილია კ2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება მთელ ტერიტორიაზე, შესაბამისად ხდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენება, რაც გულისხმობს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემას 10%-ის ოდენობით (აღნიშნული ეხება ყველა მესაკუთრეს გარდა კოოპერატივისა). შესაბამისად გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას მესაკუთრეების თანხმობა, აღნიშნული მაკომპენსირებელი ღონისძიებების შესრულებასთან დაკავშირებით.

ხოლო სკ N01.10.08.006.641 და N01.10.08.006.642(7779 კვ. მ) ნაკვეთებზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება ხდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების, 21-ე მუხლის გ) პუნქტიდან გამომდინარე.

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას;

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

4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში - გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

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 მგვ 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 განხორციელების 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 შემზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება (არსებობის შემთხვევაში);
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. მიწისნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომაქსიმალური სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწისნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. 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 შესაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

*ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო*

3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;

4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის 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 ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 20.1422.1751
2 / დეკემბერი / 2020 წ.

ქალაქ თბილისში, დიდ დიღომში, III მიკრორაიონში; დიდი დიღომის დასახლებაში, II და III მიკრორაიონებს შორის; დიდ დიღომში, I და III მიკრორაიონებს შორის; ქალაქ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა N52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.651; N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.040; N01.10.08.006.041; N01.10.08.006.042; N01.10.08.006.043; N01.10.08.006.044; N01.10.08.006.045; N01.10.08.006.046; N01.10.08.006.048; N01.10.08.006.047; N01.10.08.006.049; N01.10.08.006.050; N01.10.08.006.051; N01.10.08.006.061; N01.10.08.006.052; N01.10.08.006.053; N01.10.08.006.054; N01.10.08.006.055; N01.10.08.006.056; N01.10.08.006.057; N01.10.08.006.058; N01.10.08.006.059; N01.10.08.006.060) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2019 წლის 28 თებერვალს N01190592129-67 (N0120099851-67; N01202243157-67; N01202774-67; N01203212881-67) განცხადებით მიმართეს დავით ადამიამ (პ/ნ 09001002543) და სხვებმა და მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, დიდ დიღომში, III მიკრორაიონში; დიდი დიღომის დასახლებაში, II და III მიკრორაიონებს შორის; დიდ დიღომში, I და III მიკრორაიონებს შორის; ქალაქ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა N52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.651; N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.040; N01.10.08.006.041; N01.10.08.006.042; N01.10.08.006.043; N01.10.08.006.044; N01.10.08.006.045; N01.10.08.006.046; N01.10.08.006.048; N01.10.08.006.047; N01.10.08.006.049; N01.10.08.006.050; N01.10.08.006.051; N01.10.08.006.061; N01.10.08.006.052; N01.10.08.006.053; N01.10.08.006.054; N01.10.08.006.055; N01.10.08.006.056; N01.10.08.006.057; N01.10.08.006.058; N01.10.08.006.059; N01.10.08.006.060) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიდ დიღომში, III მიკრორაიონში, II და III მიკრორაიონებს შორის, I და III მიკრორაიონებს შორის, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა N52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. ნაკვეთების ფართობი: 24 170 კვ.მ. საპროექტო არეალი შესაძლოა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ეტაპზე. საპროექტო ტერიტორია, დღეის მდგომარეობით, გაუწეველია, ტერიტორიაზე ვხვდებით მხოლოდ სტადიონს, გრუნტის საფარიტა და შესაბამისი სპორტული ინფრასტრუქტურის გარეშე. აღნიშნული არეალის განვითარებასთან დაკავშირებით აქტიურად იყვნენ ჩართულები მიმდებარე ტერიტორიის მაცხოვრებლები, საზოგადოების მოთხოვნა იყო სტადიონის შენარჩუნება და სარეკრეაციო სივრცის შექმნა. შესაკუთრებთან და დაინტერესებულ პირებთან აქტიური შეხვედრებისა და მოლაპარაკებების შედეგად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა წარადგინა ტერიტორიის განვითარების კონცეფცია, რომელმაც



შეძლო არსებული ნაკვეთების კონფიგურაციის ცვლილება (ფართის უცვლელად) ისე, რომ არსებული სტადიონი მთლიანად იქნა შენარჩუნებული, ამ გეგმით მოხდა საზოგადოებისა და გერძო მესაკუთრეების უფლებების თანაბარი დაცვა და ოპტიმალური გამოსავლის მოპოვება. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ორივე მხარე იქნა ჩართული წარმოებაში და 2020 წლის 17 იანვარს გამართული ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მათ დააფიქსირეს დადებითი პოზიცია შემოთავაზებულ კონცეფციაზე.

აღნიშნულ არეალზე ფიქსირდება სანიაღვრე კოლექტორი (ე.წ. „წორწორას“ კოლექტორი). შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ მიერ მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, დადგენილია მშენებლობის შეზღუდვის არეალი, კოლექტორიდან 5 მეტრის დაშორებით. შეზღუდვის გათვალისწინება სავალდებულოა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოდგენილ უნდა იქნეს კოლექტორის მდებარეობის ზუსტი კოორდინატები.

საპროექტო მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ერთ-ერთ ნაწილს წარმოადგენს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი (19 პირი), აღნიშნულს ადასტურებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2020 წლის 28 ოქტომბრის N61-01203022743 წერილი: „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონები პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს პრეზიდენტის 31.03.10წ N259 განკარგულებისა და ქ. თბილისის მთავრობის 07.12.09წ. N32.37.1130 და 24.12.09 წლის დადგენილების საფუძველზე, ყოფილი N646, N647 და N648 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრებს (19 პირი), სახელმწიფო საშინაო ვალზე უარის თქმის სანაცვლოდ, თანასაკუთრებაში გადაეცათ ქ. თბილისში, დიდი დიდის დასახლებაში, II დ III მიკრორაიონებს შორის მდებარე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 7779 კვ. მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.071 (დღეის მდგომარეობით საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.641 და N01.10.08.006.642). ამასთან, 24.04.2010 წელს მხარეთა შორის გაფორმდა ხელშეკრულება „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ“, რომლის 4.4. პუნქტის თანახმადაც, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრა განსაზღვრული ფიზიკური პირების მიერ წერილობითი უარის თქმა მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე.“

„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), ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სზ) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის შესაბამისად, წერილობითი დასტურის/მშენებლობის ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიის ან/და ტერიტორიული-სტრუქტურული დოკუმენტების დამუშავებისა ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავე კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

„განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების შესაბამისად, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის

გადამეტების თაობაზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, მაკომპენსირებელ დონისძიებად განსაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარგასულ მდგომარეობაში, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობი აღემატება 350 კვ.მ-ს, ამასთანავე, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს ქალაქგეგმარებითი პირობების (ურბანული, სატრანსპორტო და სხვა ქალაქთმშენებლობითი რეგულაციები) გათვალისწინებით. ამასთან, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).

შემოთავაზებული წინადადებით, იგეგმება შეთავაზებული სარეკომენდაციო საპროექტო სქემით განვითარება, რომლითაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მფლობელობაში არსებული მიწების მონაცვლეობის ხარჯზე ხდება სტადიონის შენარჩუნება. კერძო მესაკუთრეთა მიწების კონფიგურაციის ცვლილება ხდება ფართის უცვლელად.

წარმოდგენილი პროექტით მოთხოვნილია კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება მთელ ტერიტორიაზე. შესაბამისად, ხდება „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი დონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებით დადგენილი მაკომპენსირებელი დონისძიებების გამოყენება, რაც გულისხმობს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემას 10%-ის ოდენობით (აღნიშნული ეხება ყველა მესაკუთრეს, გარდა კოოპერატივისა).

ამასთან, N01.10.08.006.641 და N01.10.08.006.642 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული ნაკვეთები წარმოადგენს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის საკუთრებას (7779 კვ.მ). „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 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე;

განვითარების წინადადებით ტერიტორია იყოფა 4 ნაკვეთად, აქედან ა3 წარმოადგენს კოოპერატივის საკუთრებას. ოთხივე ნაკვეთი ვითარდება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6).

ა1 - კ1=0,5 (დაახლოებით 2 930 კვ.მ)

კ2=3,1 (დაახლოებით 18 400 კვ.მ)

კ3=0,3 (დაახლოებით 1 760 კვ.მ)

მაქსიმალური სართულიანობა - 15

ა2 - კ1=0,5 (დაახლოებით 3 670 კვ.მ)

$\kappa_2=3,1$ (დაახლოებით 23 100 კვ.მ)

$\kappa_3=0,3$ (დაახლოებით 2 200 კვ.მ)

მაქსიმალური სართულიანობა - 13

ა3 - $\kappa_1=0,5$ (დაახლოებით 3 900 კვ.მ)

$\kappa_2=3,5$ (დაახლოებით 27 550 კვ.მ)

$\kappa_3=0,3$ (დაახლოებით 2 350 კვ.მ)

მაქსიმალური სართულიანობა - 14 და 16

(განსაზღვრულია 2 შენობის მშენებლობა).

ბ4 - $\kappa_1=0,5$ (დაახლოებით 1 600 კვ.მ)

$\kappa_2=3,5$ (დაახლოებით 11 300 კვ.მ)

$\kappa_3=0,3$ (დაახლოებით 960 კვ.მ)

მაქსიმალური სართულიანობა - 16

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 24 170 კვ.მ აღნიშნული შესაძლოა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ეტაპზე.

არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

„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 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და 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. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის 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, საგამოყენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 18 ნოემბრის N18-01203232009 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 18 ნოემბრის N01203232542 წერილის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების (კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით - 80350 კვ/მ) დამტკიცების წინააღმდეგი.

„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-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. გაუნაშენიანებელი 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.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქ. თბილისში, დიდ დიღომში, II და III მიკრორაიონებს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.10.08.006.168; N01.10.08.006.096; N01.10.08.006.071) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 სექტემბრის N281 განკარგულებით საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ნაცვლად, დასაშვებია ქალაქ თბილისში, დიდ დიღომში, III მიკრორაიონში; დიდი დიღმის დასახლებაში, II და III მიკრორაიონებს შორის; დიდ დიღომში, I და III მიკრორაიონებს შორის; ქალაქ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა N52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.651; N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.040; N01.10.08.006.041; N01.10.08.006.042; N01.10.08.006.043; N01.10.08.006.044; N01.10.08.006.045; N01.10.08.006.046; N01.10.08.006.048; N01.10.08.006.047; N01.10.08.006.049; N01.10.08.006.050; N01.10.08.006.051; N01.10.08.006.061; N01.10.08.006.052; N01.10.08.006.053; N01.10.08.006.054; N01.10.08.006.055; N01.10.08.006.056; N01.10.08.006.057; N01.10.08.006.058; N01.10.08.006.059; N01.10.08.006.060) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

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, ასევე, N01190592129-67 (N0120099851-67; N01202243157-67; N01202774-67; N01203212881-67) 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, დიდ დილოში, III მიკრორაიონში; დიდი დილმის დასახლებაში, II და III მიკრორაიონებს შორის; დიდ დილოში, I და III მიკრორაიონებს შორის; ქალაქ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა N52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.651; N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.040; N01.10.08.006.041; N01.10.08.006.042; N01.10.08.006.043; N01.10.08.006.044; N01.10.08.006.045; N01.10.08.006.046; N01.10.08.006.048; N01.10.08.006.047; N01.10.08.006.049; N01.10.08.006.050; N01.10.08.006.051; N01.10.08.006.061; N01.10.08.006.052; N01.10.08.006.053; N01.10.08.006.054; N01.10.08.006.055; N01.10.08.006.056; N01.10.08.006.057; N01.10.08.006.058; N01.10.08.006.059; N01.10.08.006.060) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

3. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. „თეთრ კარკასულ“ მდგომარეობაში.

4. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).

5. 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.

6. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს მოსთხოვოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოსთან ამ განკარგულების მე-5 პუნქტის შესაბამისად გაფორმებული ხელშეკრულების წარმოდგენა.

7. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის

წინამდებარე განკარგულების გადაგზავნა დაინტერესებული მხარეებისთვის.

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

9. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე