ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 390

„8" დეკემბერი 2020 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. №72, №74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.06.015.057; №01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის №85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცებისთაობაზე

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 4 დეკემბრის №20.1430.1763 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. №72, №74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.06.015.057; №01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის №85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01203152517-67 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**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მთავრობა

განკარგულება - N 20.1430.1763
4 / დეკემბერი / 2020 წ.

,,ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. N72, N74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.057; N01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 10 ნოემბერს N01203152517-67 განცხადებით მიმართა გიორგი ქუფარაშვილმა (პ/ნ 65002008452) და მოითხოვა ,,ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. N72, N74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.057; N01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N72-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდები: NN01.18.06.015.176; 01.18.06.015.175; 01.18.06.015.177; 01.18.06.015.173; 01.18.06.015.174; 01.18.06.015.171; 01.18.06.015.170; 01.18.06.015.169; 01.18.06.015.168; 01.18.06.015.167; 01.18.06.015.172; 01.18.06.015.057), სრული არეალის ფართობი: 5085 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ეხება მხოლოდ II სექტორს (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.015.057) ჯამური ფართობია: 1 275 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 2 (სზ-2).

,,ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. N72, N74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.057; N01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის N85 განკარგულებით 5 085 კვ.მ-ზე დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი იყო ათი ორსართულიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსება.

ფუნქციური ზონირება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

საქართველო, თბილისი, 0160, გ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);

ფუნქცია: საცხოვრებელი;

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით სრული არეალისთვის ჯამურად:

სზ-2 - 5 085 კვ.მ;

კ-1= 0,3 - 1360 კვ.მ;

კ-2= 0,5 - 2530 კვ.მ;

კ-3= 0,5 - 2771,8 კვ.მ.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ეხება II სექტორს, სადაც ორი ინდივიდუალური საცხოვრებლის ნაცვლად, განთავსდება სამი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი. ასევე, II სექტორში შეიცვალა მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა. კერძოდ, ხდება 67 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის სამშენებლო პოტენციალის ათვისება, რომელიც აქამდე წარმოადგენდა არასამშენებლო ტერიტორიას. შესაბამისად, მცირედით გაიზარდა სამშენებლო მოცულობა, თუმცა დადგენილი კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიციენტები რჩება უცვლელი.

საპროექტო პარამეტრები მთლიანი არეალისთვის ჯამურად:

სზ-2 - 5 085 კვ.მ

კ-1= 0,3 - 1464 კვ.მ

კ-2= 0,5 - 2640 კვ.მ

კ-3= 0,5 - 2471,8 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 მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 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) გაუნაშენიანებელ 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).

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-9 პუნქტის მიხედვით, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა გულისხმობს დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქთმშენებლობითი მახასიათებლების (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდა, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების ცვლილება, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილება და სხვა) ცვლილებას, განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხორციელდება თბილისის მერიის გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის მონაწილეობით.

მოცემულ შემთხვევაში, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ განხორციელებულა.

წარმოდგენილი წინადადებით, საპროექტო ტერიტორია ვითარდება მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუქნციური ზონის, საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების უცვლელად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი წინადადებითა და დასაბუთებით, დასაშვებია ,,ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. N72, N74 ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.057; N01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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, N01203152517-67 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, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. N72, N74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.057; N01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

საკრებულოს.

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

4.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.

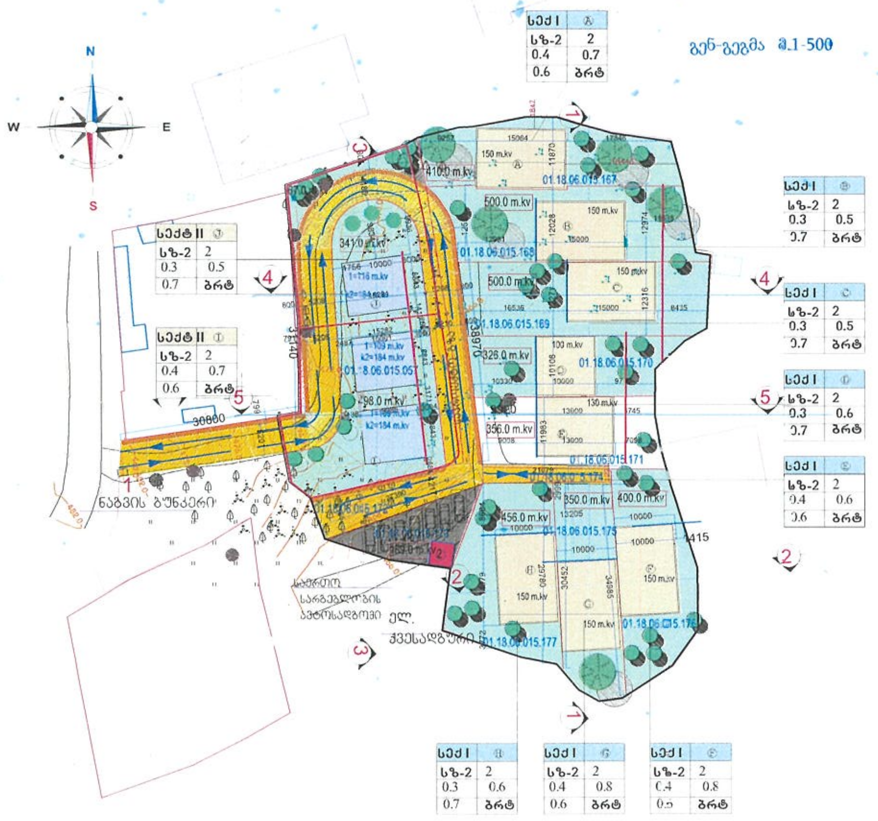
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

საქართველო, თბილისი, 0160, ქ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ.#74-ის
მიმდებარედ, კრწანისის ქ.#74 -ში ე ს ა "კრწანისის ხევი"-ს,
კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
კორექტირებული



შენიშვნა:
II სექტორის საზღვრებში მოქცეული სატრანსპორტო ზონა არაა შესული მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების ანგარიშში და მინიჭებული აქვს სევიტუტი

ზონების ტერიტორიებზე უძრავი ობიექტების განვითარების ძირითადი პარამეტრები ("თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" თავი II. მუხლი 7.)

1. ტერიტორიებისა და უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები:

1.1. განაშენიანების საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)

ა) ტერიტორიებისა და უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები:
- საცხოვრებელი სახლი

ბ) ტერიტორიებისა და უძრავი ობიექტების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) ნებართვას:
- საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომები

2. (სზ-2 ზონის ტერიტორიებზე განაშენიანების ფართისა და განაშენიანების ინტენსიურობის მაჩვენებლები:

2.1. განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

სექტორი I	A	განაშენიანების ფართი	150,0 მ²	k-1=0,4
		ტერიტორიის ფართი	410.0 მ²	
	B	განაშენიანების ფართი	150.0 m²	k-1=0,3
		ტერიტორიის ფართი	500.0მ²	
	C	განაშენიანების ფართი	150.0 m²	k-1=0,3
		ტერიტორიის ფართი	500.0 მ²	
	D	განაშენიანების ფართი	100.0 m²	k-1=0,3
		ტერიტორიის ფართი	326.0 მ²	
	E	განაშენიანების ფართი	130.0 m²	k-1=0,4
		ტერიტორიის ფართი	356.0 m²	
	F	განაშენიანების ფართი	150.0 m²	k-1=0,4
		ტერიტორიის ფართი	400.0 m²	
	G	განაშენიანების ფართი	150.0 m²	k-1=0,4
		ტერიტორიის ფართი	350.0 მ²	
	H	განაშენიანების ფართი	150.0 m²	k-1=0,3
		ტერიტორიის ფართი	456.0 მ²	

2.2 განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტი კ-2

სექტორი I	A	ფართი გარე კონტურში	280,0 მ²	к-2=0,7
		ტერიტორიის ფართი	410.0 მ²	
	B	ფართი გარე კონტურში	270.0 მ²	к-2=0,5
		ტერიტორიის ფართი	500.0 მ²	
	C	ფართი გარე კონტურში	270.0 m²	к-2=0,5
		ტერიტორიის ფართი	500.0 მ²	
	D	ფართი გარე კონტურში	200.0 m²	к-2=0,6
		ტერიტორიის ფართი	326.0 მ²	
	E	ფართი გარე კონტურში	230.0 m²	к-2=0,6
		ტერიტორიის ფართი	356.0 მ²	
	F	ფართი გარე კონტურში	300,0 m²	к-2=0,8
		ტერიტორიის ფართი	400.0 m²	
	G	ფართი გარე კონტურში	270,0 m²	k-2=0,8
		ტერიტორიის ფართი	350.0 მ²	
	H	ფართი გარე კონტურში	270,0 m²	k-2=0,6
		ტერიტორიის ფართი	456.0 მ²	

I სექტორის ტერიტორიაზე,

გამოყოფილი ნაკვეთების ჯამური ფართი (სექტორი I) 3298.0 მ²
სატრანსპორტო გზების ჯამური ფართი 291.0 მ²
ღია ავტოსადგომების ჯამური ფართი 153.0მ²
ელ. ქვესადგურის ფართი 16. 0 მ²
ტროტუარების ჯამური ფართი 52.0 მ²

I სექტორის ტერიტორიის ფართი 3810.0 მ²

საშუალო კ-1 I სექტორის ტერიტორიაზე =0,3 (1130.0 (განაშენიანების ფართი) : 3810.0 (ტერიტორიის ფართი)

საშუალო კ-2 მთელისაპროექტო ტერიტორიისათვის =0.5 (2090.0 განაშენიანების ინტენსივობის ფართი) : 3810.0 (ტერიტორიის ფართი)

სექტორი II	I	განაშენიანების ფართი	116 m²	k-1=0,3
		ტერიტორიის ფართი	341 მ²	
	J	განაშენიანების ფართი	218 m²	k-1=0,4
		ტერიტორიის ფართი	498 მ²	

სექტორი II	I	ფართი გარე კონტურში	184,0 m²	k-2=0,5
		ტერიტორიის ფართი	341.0 მ²	
	J	ფართი გარე კონტურში	368.0 m²	k-2=0,7
		ტერიტორიის ფართი	498.0 მ²	

II სექტორის ტერიტორიაზე,
გამოყოფილი ნაკვეთების ჯამური ფართი (სექტორი II) 839.0 მ²

სატრანსპორტო გზების ჯამური ფართი 436.0 მ²

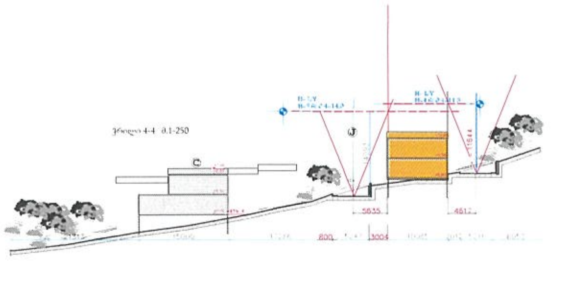
II სექტორის ტერიტორიის ფართი 1275.0 მ²

საშუალო კ-1 II სექტორის საპროექტო ტერიტორიისათვის =0,3 (334.0 (განაშენიანების ფართი) :1275,0 (ტერიტორიის ფართი)

საშუალო კ-2 II სექტორის საპროექტო ტერიტორიისათვის=0.4 (552.0 განაშენიანების ინტენსივობის ფართი):1275.0 (ტერიტორიის ფართი)

საშუალო კ-1 I და II სექტორის ტერიტორიაზე, =0.3
(1464.0 მ² განაშენიანების ფართი):5085 მ²(ტერიტორიის ფართი)

საშუალო კ-2 I და II სექტორის ტერიტორიაზე, =0.50
(2640 მ² განაშენიანების ფართი):5085 მ²(ტერიტორიის ფართი)



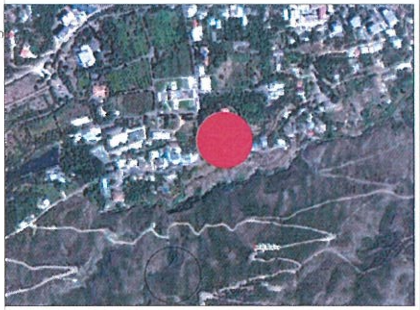
5. გამწვანების ფართი – გამწვანების კოეფიციენტი
საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანების ფართი (2471.8 .) აკმაყოფილებს ნორმატიულ მოთხოვნებს.
გამწვანების კოეფიციენტი კ-3= 0,5

6. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა

6.1. განაშენიანების რეგულირების გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია მიწისზედა
8 ავტოსადგომი

შეთანხმებულია
ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურთან

—	საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
—	ნაკვეთების საზღვარი
—	წითელი ხაზი
—	ლურჯი ხაზი
■	ქვეითთა მოძრაობა
■	სატრანსპორტო მოძრაობა
■	გამწვანება
—	I სექტორის საზღვარი II სექტორის საზღვარი
P	ღია ავტოსადგომები
□	სერვიტუტი
□	საპროექტო შენობები



შენიშვნები:

1. ნახაზზე განცალკევებით ნაჩვენები საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი და წითელი ხაზები რეალურად ფარავს ერთმანეთს და ემთხვევა ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარს.

პროექტის მთავარი არქიტექტორი		თორნიკე დადიანი