



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 463

24 სექტემბერი
“ --- ” ----- 2021 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობის II მიკრორაიონის I კვარტალის კორპუსი №7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.14.01.007.399; №01.14.01.007.380-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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, 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 2021 წლის 17 სექტემბრის №21.1310.1465 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობის II მიკრორაიონის I კვარტალის კორპუსი №7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.14.01.007.399; №01.14.01.007.380-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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 №01211813574-67 (№01212362590-67; №01212532910-67) 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 თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობი, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის
მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.14.01.007.399;
N01.14.01.007.380-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2021 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	6
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:.....	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	8
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	9
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	10
2.6	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	11
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	12
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.....	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	13
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	13
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....	13
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	14
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	16
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომი – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	17
5	შენიშვნები:.....	18

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 N21.1310.1465 (17/სექტემბერი/2021წ.)
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01212571407 (14.09.2021);
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის წერილი - N01212451003 (02.09.2021);
9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი - N 61-01212461386 (03/09/2021);
10. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წერილი N01-0121214881 (02.08.2021)
11. „დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ 01019009108) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N20.165.210 (12/02/2020);
12. „შუქრი კაკაურიძისათვის (პ/ნ 01019009108) დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება N20 (18/02/2020);
13. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება (ქ. თბილისში, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკურის ქუჩა N33, აღმასიანის ქუჩა N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდე: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ. 01019009108) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე) - .N21.324.368 (17/მარტი/2021 წ.);
14. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 მარტის N106 განკარგულება, ქ. თბილისში, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკურის ქუჩა N33, აღმასიანის ქუჩა N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდე: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ. 01019009108) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე.

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

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

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;
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.

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

1.3 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01211813574-67 (30.06.2021) 01212362590-67 (24.08.2021) 01212532910-67 (10.09.2021)
განმცხადებელი	გივი კახაბრიშვილი
ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ნუცუბიძის ფერდობზე, 11 მ/რ, N7 კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე.
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	N 01.14.01.007.399; N 01.14.01.007.380 და მომიჯნავე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია.
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები
ფუნქციური გამოყენება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი

	დოკუმენტებით.
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - საბურთალო ქვეუბანი - ნუცუბიძის ფერდობი ზონის ნომერი - 17 ნორმატიული ფასი - 43
გეგმარებითი შეზღუდვები	ტერიტორიაზე ფიქსირდება მაღალი რისკის გეოდინამიკური არეალი და ქვათაცვენა, რომელზეც განხორციელდა დეტალური საინჟინრო კვლევა და სამსახურის მიერ გაიცა რეკომენდაცია არ მომხდარიყო ტერიტორიის აღმოსავლეთ ნაწილის განაშენიანება.

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 დადგენილება ძალაში შევიდა 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 – „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობზე. საპროექტო ტერიტორია მოიცავს სსიპ ქონების მართვის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N01.14.01.007.380) მცირედ ნაწილს 492 კვ.მ-ს და ასევე დასავლეთით მდებარე დაურეგისტრირებელ არეალს - 335 კვ.მ-ის ოდენობით.

მიმდებარე არეალი განაშენიანებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება მაღალი რისკის გეოდინამიკური არეალი და ქვათაცვენა, რომელზეც განხორციელდა დეტალური საინჟინრო კვლევა და სამსახურის მიერ გაიცა რეკომენდაცია არ მომხდარიყო ტერიტორიის აღმოსავლეთ ნაწილის განაშენიანება.

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში და მცირედი ნაწილი - გეგმარებით კარკასში. საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ბ. ჟღენტის ქუჩის გავლით.

აღნიშნული პროექტი წარმოადგენს დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის ხელშემწყობ ღონისძიებას. საპროექტო არეალი ამხანაგობას გადაეცა ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანაძის ქ. N40 (ყოფილი აკური, N33, ქუჩა ალმასიანი N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) რეგისტრირებულ ნაკვეთზე (ს.კ. N01.10.13.035.053) დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის. შესაბამისად ნუცუბიძის ფერდობზე არსებულ საპროექტო არეალზე მოხდა სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის განსაზღვრა 5,5-ით.

2.3 შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- 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 გამოიჯვანა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- გათვალისწინებულ იქნას შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" 2021 წლის 29 ივნისის წერილი, სადაც დასტურდება წყალსადენის მილის არსებობა საპროექტო არეალზე და კომპანიის მიერ დადგენილია შეზღუდვის არეალი 5 მეტრი. აღნიშნული შეზღუდვა დატანილ იქნას საპროექტო გენ. გეგმაზე და დაშორებულ იქნას საპროექტო შენობა აღნიშნულ შეზღუდვის ზონას;
- აუცილებელია მაქსიმალურად იქნას შემცირებული საგზაო ინფრასტრუქტურა, შესაბამისად რეკომენდებულია აღმოსავლეთ ნაწილში დაგეგმილი გზა არ გასცდეს საპროექტო შენობის კონტურს.

2.4 სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ასახეთ არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა.
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.
- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. N01.14.01.007.380) განთავსებული დაუზუსტებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობის დემონტაჟთან დაკავშირებით, სააგენტომ თანხმობა განაცხადა 2021 წლის 03 სექტემბრის N61-01212461386 წერილით.
- შენობა-ნაგებობისათვის ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის გამოთვალა მოხდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დაგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად;

2.5 მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება და მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს, „შუქრი კაკაურიძისათვის (3/ნ 01019009108) დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 18 თებერვლის N20 განკარგულების მიხედვით;
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 18 თებერვლის N20 განკარგულების მიხედვით არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა უნდა მოხდეს სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემისა და მიჯნის ზონის დაუცველად;
- საზოგადოებრივი საზღვარი, საპროექტო სამშენებლო ნაკვეთს უდგინდება დასავლეთით მდებარე საპროექტო შიდასაზღვრო გზიდან (წარმოდგენილი ალბომით N2 მიწის ნაკვეთი რომელზეც განსაზღვრულია სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) მთლიანად);

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

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;

- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- 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 იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

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

- 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;
- მოეწეოს 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“;

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 ქალაქთმშენებლობის 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 და მისი გეგმარებითი 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;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი წარმოადგენს 8 577.0 კვ.მ-ს, აქედან (ს.კ. N01.14.01.007.380) 492.0 კვ.მ არის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრებაში, ხოლო 335.0 კვ.მ არის დაურეგისტრირებელი ტერიტორია.

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 იყო ფუნქციური ზონები: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური)

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო 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	

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

შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის	

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		

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 მთავრობის 2020 წლის 12 თებერვლის N20.165.210 განკარგულების მიხედვით დადგინდა შემდეგი:

ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, მე-2 მ/რ, 1-ლი კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) არსებულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალოს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6);

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

ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, მე-2 მ/რ, 1-ლი კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით - კ2 – 5,5.

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-ნაგებობის 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, ხიდეებს, 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

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

მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გაზაფხოვებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გატაკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

საპროექტო მიწის ნაკვეთების დეტალური ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

ნაკვეთი N1- ფართობი 7 750 კვ.მ.

განაშენიანების კოეფიციენტი $k_1=0,5$ (3 600 კვ.მ.)

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=5,5$ (მიახლოებითი ფართობი 42 855 კვ.მ.)

გამწვანების კოეფიციენტი $k_3=0,3$

მაქსიმალური სართულიანობა - 27 (მიწისქვეშა 3 სართული და მიწისზედა 27 სართული)

ნაკვეთი N2- ფართობი 827 კვ.მ.

განაშენიანების კოეფიციენტი $k_1=0$

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=0$

გამწვანების კოეფიციენტი $k_3=0,1$

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. გეგმარებითი დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის 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 შეზღუდვის 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. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომაქსიმუმების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების 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 საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 106

19 მარტი
“ --- ” ----- 2021 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ბიძინა ჯვერნაძის ქუჩა №33/პავლე ასლანიძის ქ. №40 (ყოფილი აკურის ქუჩა № 33, აღმასიანის ქუჩა №40, №42, №44, №46. (ნაკვეთი №35/31) (საკადასტრო კოდი: №01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ. 01019009108) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლისა და ქ. თბილისში, ბიძინა ჯვერნაძის ქუჩა №33/პავლე ასლანიძის ქ. №40 (ყოფილი აკურის ქუჩა №33, აღმასიანის ქუჩა №40, №42, №44, №46. (ნაკვეთი №35/31) (საკადასტრო კოდი: №01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ 01019009108) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 17 მარტის №21.324.368 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

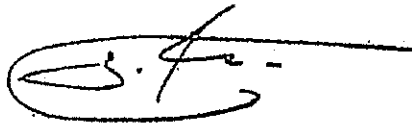
1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ. 01019009108) მიმართ, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა ჯვერნაძის ქუჩა №33/პავლე ასლანიძის ქ. №40 (ყოფილი აკურის ქუჩა №33, აღმასიანის ქუჩა №40, №42, №44, №46. (ნაკვეთი №35/31) (საკადასტრო კოდი: №01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი №7-ის მიმდებარედ არსებულ სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში (ს/კ. №01.14.01.007.350) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული (2020 წლის 12 თებერვლის

განკარგულება №20.165.210) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ შეთანხმებული (2020 წლის 18 თებერვლის განკარგულება №20) მხარდამჭერი ღონისძიებების ფარგლებში შემდეგი დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიების გამოყენებაზე - შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს ბუნებობის ნებართვა სიძალის განმსაზღვრელი სქემისა და მიჯნის ზონის დაუცველად.

2. 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 მერია



წერილის ნომერი: 01-0121214881
თარიღი: 02/08/2021

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს სააგენტოს უფროსი

ადრესატი:

ვიქტორ წილოსანი
განვითარების სააგენტოს
სააგენტოს უფროსი

ბატონო ვიქტორ,

თქვენი წერილის (N16-01211861171) პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის პოზიციას (საკადასტრო კოდზე N01.14.01.007.399) განაშენიანების რეგულირების გეგმარებით დავალების ფარგლებში ფართის მატებასთან დაკავშირებით, გაცნობებთ რომ:

მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა ჯვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი ქუჩა აკური, N 33, ქუჩა ალმასიანი N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის კომისიას 2019 წლის 11 ივლისს N19/01191923005-01 განცხადებით (დამატებით წარმოდგენილია დოკუმენტაცია განცხადებით: N19/01192003360-01, 19.07.2019; N19/01192122949-01, 31.07.2019; N19/01192132266-01, 01.08.2019; N19/01192531149-01, 10.09.2019; N19/01192681645-01, 25.09.2019; N19/01193173166-01, 13.11.2019; N19/01200352236-01, 04.02.2020; N19/01200132172-01, 13.01.2020) მიმართა შუქრი კაკაურიძემ (პ/ნ 01019009108) და მოითხოვა არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშეწყობის ღონისძიებების გამოყენება.

მუნიციპალური და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის შემცირებისა და რეკრეაციული სივრცის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა ჯვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი ქუჩა აკური, N 33, ქუჩა ალმასიანი N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.035.053) არსებული საცხოვრებელი ფართის 11 933,8 კვადრატული მეტრით და მიწის ნაკვეთის 1 262 კვადრატული მეტრით შემცირების სანაცვლოდ, კომისიამ დადებითი რეკომენდაცია გაუწია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, აღნიშნული სამშენებლო ობიექტის დასრულების მიზნით მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებაზე.

ამასთან, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა ჯვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი ქუჩა აკური, N 33, ქუჩა ალმასიანი N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის კომისიამ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წინაშე წარადგინა დადებითი რეკომენდაცია შემდეგ მხარდამჭერი ღონისძიებებთან დაკავშირებით:

ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ N01.14.01.007.350) არსებულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალოს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით;

ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ N01.14.01.007.350) შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, არქიტექტურული პროექტი და გაიღვს მშენებლობის ნებართვა, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით - კ-2 - 5.5.

აღნიშნული მხარდამჭერი ღონისძიებები დაამტკიცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ (განკარგულება N20.165.210, 12.02.2020) და შეითანხმა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულომ (განკარგულება N20, 18.02.2020).

დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების ფინანსურ-ეკონომიკური მოდელი და მხარდამჭერ ღონისძიებებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი წინადადება არ მოიცავდა სხვა დამატებით მხარდამჭერ ღონისძიებებს. შესაბამისად, კომისიას დამატებით/დამაზუსტებელი მხარდამჭერ ღონისძიებებთან დაკავშირებით არ უმსჯელია.

გაცემული მხარდამჭერი ღონისძიებების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2 - 5.5.-ის ფარგლებში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს აქვს უფლებამოსილება არ მიიჩნიოს მიზანშეწონილად (საკადასტრო კოდზე N01.14.01.007.399) ფართის მატება, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი განმარტებითი ბარათის შესაბამისად.

გაცემული მხარდამჭერი ღონისძიებების შესახებ რეკომენდაციების გარდა, კომისიას არ აქვს უფლებამოსილება წარუდგინოს რომელიმე უწყებას ახალი, დამატებითი პოზიცია/რეკომენდაცია, დაინტერესებული პირის მიერ ახალი საპროექტო წინადადების ან დამაზუსტებელი მხარდამჭერი ღონისძიებების მოთხოვნის გარეშე.

ილია ელოშვილი

დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის თავმჯდომარე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 20.165.210
12 / თებერვალი / 2020 წ.

დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ 01019009108) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველ კომისიას (შემდგომში - კომისია) 2019 წლის 11 ივლისს N19/01191923005-01 განცხადებით (დამატებით წარმოდგენილია დოკუმენტაცია განცხადებით: N19/01192003360-01, 19.07.2019; N19/01192122949-01, 31.07.2019; N19/01192132266-01, 01.08.2019; N19/01192531149-01, 10.09.2019; N19/01192681645-01, 25.09.2019; N19/01193173166-01, 13.11.2019; N19/01200352236-01, 04.02.2020; N19/01200132172-01, 13.01.2020) მიმართა შუქრი კაკაურიძემ (პ/ნ 01019009108) და მოითხოვა მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა ჯვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი ქუჩა აკური N33, ქუჩა ალმასიანი N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2019 წლის 5 აგვისტოს და 2019 წლის 8 ოქტომბრის სხდომებზე განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვის შედეგად მიიღო გადაწყვეტილება, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, დამატებითი დოკუმენტაციის მოთხოვნის თაობაზე, რის შედეგადაც კომისიის 05.08.2019 წლის N5 და 08.10.2019 წლის N8 სხდომის ოქმებით განმცხადებელს, შუქრი კაკაურიძეს (პ/ნ 01019009108) დაევალა დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა.

კომისიის 2020 წლის 4 თებერვლის სხდომაზე საკითხის ხელახალი განხილვის შედეგად გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა ჯვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი ქუჩა აკური N33, ქუჩა ალმასიანი N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) მშენებლობის ნებართვა გაცემულია 2009 წლის 4 სექტემბრის N6/1287 ბრძანებით. არსებული ნებართვის ფარგლებში, სამშენებლო ობიექტზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ-2 = 11.5;

ბ) განმცხადებლის ინფორმაციით, მშენებლობას ჰყავს დაზარალებულები და აქვს შემდეგი ვალდებულებები:

ბ.ა) 58 იპოთეკარი: მათგან 17 - ს იპოთეკის საგანი საკუთრებაში აქვს გადაცემული. იპოთეკით დატვირთული და გამოსასყიდა 3000 კვ.მ, რომლის ვალდებულების ოდენობა თანხის სახით შეადგენს 1 250 000 აშშ დოლარის შესაბამის ლარს;

ბ.ბ) 18 ადგილობრივი მცხოვრები, რომელთა მიმართ გასაცემია 69 საცხოვრებელი ბინა - ჯამურად გადასაცემი ფართის სახით 6 300 კვადრატულ მეტრი საცხოვრებელი ფართი და ქირის სახით 15 ოჯახზე, 2008 წლიდან დღემდე არსებული დავალიანება - 180 000 აშშ დოლარის ოდენობით (თვეში ერთ ოჯახზე საშუალოდ 250 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც, დღეის მდგომარეობით სულ შეადგენს 450 000 აშშ დოლარს, ამ დროისთვის დაფარულია 250 000 აშშ დოლარი).



ბ.გ) 65 ფიზიკური პირი, რომელთაც შეძენილი აქვთ საცხოვრებელი ფართები და რომელთა მიმართაც გასაცემია 5 758 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი.

ბ.დ) მომაგალი მესაკუთრეების მიმართ არსებული ვალდებულებები - 1282 კვ.მ;

ბ.ე) საპროექტო სამუშაოების ღირებულება - 215 000 აშშ დოლარი;

ბ.ვ) ინვესტორის მიერ უკვე გაწეული ხარჯები - ფართის სახით 1244,4 კვ.მ და გადაცემული ბინების რემონტების ხარჯები -168 000 აშშ დოლარი და 2830 ლარი.

ბ.ზ) დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი განახლებული განაცხადის მიხედვით: საერთო ჯამში ფართის სახით გასაცემი ვალდებულება შეადგენს 12 530 კვადრატულ მეტრს, ხოლო ზარალის სახით გასაცემი ფულადი დაგალიანება, იპოთეკური ვალდებულებებისა და გასაცემი ქირის სახით შეადგენს ჯამურ თანხას - 1 430 000 აშშ დოლარს.

გ) განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების ფინანსურ-ეკონომიკური გაანგარიშების მიხედვით, ფართის სახით გასაცემი ვალდებულება ჯამურად შეადგენს 12530 კვადრატულ მეტრს.

დ) დაინტერესებული პირი, შუქრი კაკაურიძე ითხოვს დაუმთავრებელი მშენებლობისათვის შემდეგი ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენებას:

დ.ა) მუნიციპალური და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის შემცირებისა და რეკრეაციული სივრცის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა ჯგერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი ქუჩა აკური N 33, ქუჩა ალმასიანი N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული საცხოვრებელი ფართის 11 933,8 კვადრატული მეტრით და მიწის ნაკვეთის 1 262 კვადრატული მეტრით შემცირების სანაცვლოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (მისამართი - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) გადაცემას (7750 კვ.მ) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის განსაზღვრას 5.5- ით;

დ.ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) არსებულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალოს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით;

ე) როგორც სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2019 წლის 8 ოქტომბრის სხდომაზე აღნიშნა, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მისამართი - ქ. თბილისი, ნუცუბიძის მე-2 მიკრორაიონი, მე-5 კვარტალი, კორპუსი 5-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.307) განიკარგოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის საჭირო ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების მიზნებისთვის, გარკვეული საპრივატიზებო პირობებით;

ვ) ამასთან, როგორც სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ კომისიას წერილობით აცნობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 25 დეკემბრის N19.1404.1765 განკარგულების და

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 27 დეკემბრის N427 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და ი.მ.ა „აკურის N27,29,33 ალმასიანის N34,40,42,46“ შორის 2020 წლის 10 იანვარს გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, რომლის მიხედვითაც სააგენტო საპრივატიზებო პირობით საკუთრებაში გადასცემს ი.მ.ა „აკურის N27,29,33 ალმასიანის N34,40,42,46“-ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობზე, II მ/რ, I კვ. კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ 7750 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (ს/კ: N 01.14.01.007.350).

აღნიშნული ხელშეკრულებით განისაზღვრა შემდეგი საპრივატიზებო პირობები:

ა) ქ. თბილისში, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40-ში მდებარე 1265 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების (ს/კ: N01.10.13.035.054) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობით, ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში;

ბ) ქ. თბილისში, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40-ში მდებარე 1265 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების (ს/კ: N01.10.13.035.054) ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი და აღნიშნული ტერიტორიის მოსწორებულ, გასუფთავებულ მდგომარეობაში მოყვანა, ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 6 თვის ვადაში.

არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, კომისიამ დადებითი რეკომენდაცია გაუწია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი ქუჩა აკური , N 33 , ქუჩა ალმასიანი N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული სამშენებლო ობიექტის მიმართ გამოყენებულ იქნეს დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშეწყობი ღონისძიებები და აღნიშნული სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიების ფარგლებში მოხდეს მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ N01.14.01.007.350) მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე-კ“ ქვეპუნქტის, „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 დებულებების“ 35-ე მუხლის საფუძველზე და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2019 წლის 5 აგვისტოს N5, 2019 წლის 8 ოქტომბრის N8 და 2020 წლის 4 თებერვლის N2 სხდომის ოქმების გათვალისწინებით,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. შუქრი კაკაურიძეს (პ/ნ 01019009108), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, წარმოდგენილი განაცხადის და დოკუმენტაციის (N19/01191923005-01, 11.07.2019; N19/01192003360-01, 19.07.2019; N19/01192122949-01, 31.07.2019; N19/01192132266-01, 01.08.2019; N19/01192531149-01, 10.09.2019; N19/01192681645-01, 25.09.2019; N19/01193173166-01, 13.11.2019; N19/01200352236-01, 04.02.2020; N19/01200132172-01, 13.01.2020) ფარგლებში, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი ქუჩა აკური N33, ქუჩა

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

ალმასიანი N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუშთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის და მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებისთვის განესაზღვროს შემდეგი ხელშეწყობი ღონისძიებები:

ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) არსებულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალოს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით;

ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით - კ-2 - 5.5.

2. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ილია ელოშვილს.

3. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 20

“ 18 ” თებერვალი 2020 წ

ქ. თბილისი

შუქრი კაკაურიძისათვის (პ/ნ 01019009108) დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის, „დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ 01019009108) მიერ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 12 თებერვლის №20.165.210 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. სიეცეს თასხშობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შუქრი კაკაურიძისათვის (პ/ნ 01019009108) მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა №33/3ავლე ასლანიძის ქ. №40 (ყოფილი ქუჩა აკური №33 , ქუჩა ალმასიანი №40, №42, №44, №46. (ნაკვეთი №35/31) (საკადასტრო კოდი: №01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის და მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი №7-ის მიმდებარედ (ს/კ №01.14.01.007.350) მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებისთვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე:

ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი №7-ის მიმდებარედ (ს/კ №01.14.01.007.350) არსებულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალოს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით;

ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი №7-ის მიმდებარედ (ს/კ №01.14.01.007.350) შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით - კ-2 - 5.5.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 21.324.368 17 / მარტი / 2021 წ.

ქ. თბილისში, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკურის ქუჩა N 33, ალმასიანის ქუჩა N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ 01019009108) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე

მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკურის ქუჩა N33, ალმასიანის ქუჩა N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის დაინტერესებულ პირს - შუქრი კაკაურიძეს (პ/ნ 01019009108) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 12.02.2020 წლის N20.165.210 განკარგულებით, რომელიც შეითანხმა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ (განკარგულება N20, 18.02.2020), განესაზღვრა შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებები:

ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) არსებულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალოს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით;

ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.14.01.007.350) შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით - კ-2 - 5.5.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველ კომისიას (შემდგომში - კომისია) 2020 წლის 31 დეკემბერს N19/0120366848-01 განცხადებით (დამატებით წარმოდგენილია განცხადება N19/0121048354-01, 17.02.2021) მიმართა შუქრი კაკაურიძემ (პ/ნ 01019009108) და მოითხოვა მისამართზე - ქ. თბილისში, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკურის ქუჩა N33, ალმასიანის ქუჩა N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.01.007.350) გადამეტებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2 - 5.5) ფარგლებში მშენებლობის ნებართვის გაცემა სიმაღლის განმსაზღვრელი ნორმების და მიწის ზონის დაუცველად.

როგორც დაინტერესებული პირი განმარტავს, მოთხოვნილი დამატებითი მხარდამჭერი ღონისძიებების გარეშე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.01.007.350) მიღებული - მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2 - 5.5) ათვისება ვერ ხორციელდება.

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკურის ქუჩა N33, ალმასიანის ქუჩა N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული (განკარგულება N20.165.210, 12.02.2020) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებული (განკარგულება N20, 18.02.2020) მხარდამჭერი ღონისძიების გამოყენებისთვის, მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.01.007.350) მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს სიმაღლის განმსაზღვრელი ნორმების და მიწის ზონის დაუცველად.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.კ“ ქვეპუნქტის, „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 დებულებების“



35-ე მუხლის საფუძველზე და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2021 წლის 12 მარტის N6 სხდომის ოქმის გათვალისწინებით,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. შუქრი კაკაურიძეს (პ/ნ 01019009108), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის (N19/0120366848-01, 31.12.2020, N19/0121048354-01, 17.02.2021) ფარგლებში, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბიძინა გვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკურის ქუჩა N33, აღმასიანის ქუჩა N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში (ს/კ: N01.14.01.007.350) განესაზღვროს შემდეგი დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიება - შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემისა და მიწის ზონის დაუცველად.
2. ამ განკარგულებით გათვალისწინებული საკითხი შესათანხმებლად წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ილია ელოშვილს.
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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: **61-01212461386**
თარიღი: **03/09/2021**
პინი: **4975**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
ადრესატი: იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2021 წლის 30 აგვისტოს N16-01212422663 (31.08.21 N16-012124379-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ 01.14.01.007.399) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გემარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით, მრავალბინიან კორპუსამდე მისასვლელი გზის მოწყობა იგეგმება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 01.14.01.007.380 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ნაწილი) და მის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცის გამოყენებით, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 01.14.01.007.380 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (ნაწილი) და მისი მიმდებარედ დაურეგისტრირებელი სივრცე გამოყენებული იქნეს მისასვლელის მოსაწყობად, მიენიჭოს შესაბამისი ფუნქციური ზონა და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2021 წლის 24 აგვისტოს N01212362590-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. აქვე გაცნობებთ, რომ სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, კანონით დადგენილი წესით განხორციელდეს 01.14.01.007.380 საკადასტრო კოდზე განთავსებული დაუზუსტებელი ფუნქციის მქონე ნაკვეთის დემონტაჟი.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკარო
სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 0121259707

თარიღი: 16/09/2021

პინი: 2441

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2021 წლის 10 სექტემბრის N 01212532910-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.01.007.399) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა თავისი კომპეტენციის ფარგლებში აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე დადებითი პოზიცია დააფიქსირა 2021 წლის 30 ივნისის N01211813574-67 განცხადების პასუხად. გთხოვთ იხელმძღვანელოთ აღნიშნული პოზიციით.

აქვე გაცნობებთ, რომ დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-8 მუხლის „31“ პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომელზეც თანდართული უნდა იყოს შეთანხმების წერილი.

ოდრობის ორგანიზების სქემა უნდა შეთანხმდეს სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციასთან. ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტოდ გათვალისწინებული გზა ხვდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, უნდა წარმოადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შუალედური პასუხი. სააგენტოში შეთანხმების შემდეგ სქემა უნდა შეთანხმდეს საპატრულო პოლიციასთან. ამის შემდეგ, შეთანხმებული სქემა უნდა აიტვირთოს სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად არქიტექტურის სამსახურის ვებგვერდზე. იმისათვის, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასთან დაკავშირებით დააფიქსიროს პოზიცია, საჭიროა განაცხადი აიტვირთოს ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის საშუალებით, პორტალზე ms.gov.ge - ზე შესაბამის ნომენკლატურაში. გაცნობებთ, რომ მიმდინარე წლის 1-ლი აგვისტოდან სააგენტო განიხილავს მხოლოდ პორტალის საშუალებით დაფიქსირებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების განაცხადს.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წინადადება უნდა მოიცავდეს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას, რომელზეც გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 2.5 მეტრს. ასევე, ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს მოეწყოს 3.5 მეტრი სიგანის მქონე ერთი შესასვლელ-გამოსასვლელი. გარდა ამისა, საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-აღმოსავლეთით გათვალისწინებული გზა არ უნდა უკავშირდებოდეს ამავე მონაკვეთზე, საპროექტო საზღვრებს მიღმა, არსებულ სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) და მობრუნება შესაძლებელი იყოს საპროექტო შენობა-ნაგებობის მიმდებარედ, გზის გაგრძელების გარეშე.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01212571407

თარიღი: 14/09/2021

პინი: 5303

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 11 სექტემბრის №01212532910-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობზე, მე-11 მ/რ-ში, კორპუსი №7-ის მიმდებარედ (ს/კ: 01.14.01.007.399, 01.14.01.007.380-ის ნაწილი და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები და რზ-2; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სზ-6 და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის მითითებით ($\text{სზ-6} = 0.3 = 2\,325\text{ მ}^2$, $\text{ტზ-1} = 0.1 = 82.7\text{ მ}^2$; ჯამში: $2\,407.7\text{ მ}^2$).

გაცნობებთ, რომ სამსახური თანახმაა 01.14.01.007.399 საკადასტრო ერთეულზე, ასევე, 01.14.01.007.380 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ამასთან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს შემდეგი პირობები:

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების მოჭრა/გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიღებული იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. შესაბამისად, აღნიშნულ ეტაპზე წარმოდგენილი უნდა იქნას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი, მოსაჭრელი/გადასარგავი მწვანე ნარგავების შესახებ ინფორმაცია ცხრილის სახით, თითოეული საკადასტრო ერთეულისათვის ცალ-ცალკე, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი და მწვანე ნარგავისათვის მინიჭებული ნუმერაციის შესაბამისად.

აქვე გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოდგენილი უნდა იქნას შესწორებული მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული საექსპერტო დასკვნა, რომელშიც აღწერილი უნდა იყოს 01.14.01.007.399 საკადასტრო ერთეულზე არსებული ბუჩქები, რომელთა აღმნიშვნელი სიმბოლოებიც დატანილია ტოპოგრაფიულ გეგმაზე.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ საპროექტო გენ-გეგმაზე დატანილ ყველა მწვანე ნარგავს მინიჭებული უნდა ჰქონდეს საექსპერტო დასკვნის შესაბამისად განსაზღვრული ნუმერაცია (მაგ: №168-ის მიმდებარედ და სხვა). ამასთანავე, ტოპოგრაფიულ გეგმაზე უნდა იყოს დატანილი 01.14.01.007.399 საკადასტრო ერთეულზე საექსპერტო დასკვნის შესაბამისად აღწერილი ერთი ძირი მწვანე ნარგავი (№225).

ასევე, გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოდგენილი

უნდა იყოს შესწორებული საპროექტო გენ-გეგმა, რომელზეც საპროექტო ობიექტებისა (შენობა-ნაგებობები, გზა, პარკინგი და სხვა) და საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი მწვანე ნარგავების გარდა, ასევე, დატანილი იქნება საპროექტო შენობასა და მწვანე ნარგავებს შორის არსებული 3 მეტრიანი მანძილები.

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

მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 მ² ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლევა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 20-25 მ² დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 6 მ² ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ. იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან, გარდა შავი და ელდარის ფიჭვების, ვერხვის, ასევე კვიპაროსის სახეობების და ხილ-კენკროვანი ხეებისა.

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

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

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

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





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 21.1310.1465
17 / სექტემბერი / 2021 წ.

ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობის II მიკრორაიონის I კვარტალის კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.14.01.007.399; N01.14.01.007.380-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 30 ივნისის N01211813574-67 (N01212362590-67; N01212532910-67) განცხადებით მიმართა შუქრი კაკაურიძემ (პ/ნ 01019009108) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობის II მიკრორაიონის I კვარტალის კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.14.01.007.399; N01.14.01.007.380-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობის II მიკრორაიონის I კვარტალის კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.14.01.007.399; N01.14.01.007.380-ის ნაწილი) და მომიჯნავე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 8 577.0 კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობზე. საპროექტო ტერიტორია მოიცავს თვითმმართველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (სკ: N01.14.01.007.380) მცირედ ნაწილს 492 კვ.მ-ს და ასევე, დასავლეთით დაურეგისტრირებელ არეალს (335 კვ.მ). მიმდებარე არეალი განაშენიანებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსებით. საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ბ. ჟღენტის ქუჩის გავლით.

„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 6 (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). გამწვანებული ტერიტორიების რუკით კი, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

აღნიშნული პროექტი წარმოადგენს დაუშთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის ხელშემწყობ ღონისძიებას. „დაუშთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურიძის (პ/ნ 01019009108) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 18 თებერვლის N20 განკარგულებით



განისაზღვრა დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურძის (პ/ნ 01019009108) მიმართ ხელშეწყობი ღონისძიებები. კერძოდ, ქ. თბილისში, ბიძინა კვერნაძის ქ. N 33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკური N33, ქუჩა ასლმასიანი N40, N42, N44, N46 (ნაკვეთი 35/31) (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის მხარდაჭერი ღონისძიებების ფარგლებში განისაზღვრა მისამართზე - ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი N7-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: N01.14.01.007.350 (დღეის მდგომარეობით: N01.14.01.007.399) ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება. იმავე განკარგულების პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით დადგინდა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალოს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით და შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით კ-2-5.5.

„ქ. თბილისში, ბიძინა კვერნაძის ქუჩა N33/პავლე ასლანიძის ქ. N40 (ყოფილი აკურის ქუჩა N33, აღმასიანის ქუჩა N40, N42, N44, N46. (ნაკვეთი N35/31) (საკადასტრო კოდე: N01.10.13.035.053) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შუქრი კაკაურძის (პ/ნ 01019009108) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 მარტის N106 განკარგულების შესაბამისად, განისაზღვრა დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიებები: „შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემისა და მიჯნის ზონის დაუცველად“.

„ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების 35-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულებისა და მუნიციპალიტეტის იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, დაუმთავრებელი მშენებლობების მიმართ გამოიყენოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ხელშეწყობი ღონისძიებები. დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენებისას, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმება. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშეწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია, განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესის, ავტოსადგომების რაოდენობისა და სხვა) განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა.

შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა. ქალაქ თბილისის თვითმმართველის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთსა და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე იგეგმება მისასვლელი გზის მოწყობა და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) დადგენა. ტერიტორია იყოფა ორ საპროექტო მიწის ნაკვეთად.

ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 8 577,0 კვ.მ

ნაკვეთი N1- ფართობი 7 750 კვ.მ

განაშენიანების კოეფიციენტი $k_1=0,5$

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=5,5$ (მიახლოებითი ფართობი: 42 855 კვ.მ)

გამწვანების კოეფიციენტი $k_3=0,3$

მაქსიმალური საერთოლიანობა - 27 (მიწისქვეშა 3 საერთული და მიწისზედა 27 საერთული)

ნაკვეთი N2- ფართობი 827 კვ.მ

განაშენიანების კოეფიციენტი $k_1=-$

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=-$

გამწვანების კოეფიციენტი $k_3=0,1$

არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური)

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

„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) 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).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 2 სექტემბრის N01212451003 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 14 სექტემბრის N01212571407 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური თანახმაა, N01.14.01.007.399 საკადასტრო ერთეულზე, ასევე, N01.14.01.007.380 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2021 წლის 3 სექტემბრის N61-01212461386 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული N01.14.01.007.380 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (ნაწილი) და მისი მიმდებარე დაურეგისტრირებელი სივრცე გამოყენებული იქნეს მისასვლელის მოსაწყობად, მიენიჭოს შესაბამისი ფუნქციური ზონა და განვითარდეს სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2021 წლის 24 აგვისტოს N01212362590-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, კანონით დადგენილი წესით განხორციელდეს N01.14.01.007.380 საკადასტრო კოდზე განთავსებული დაუზუსტებელი ფუნქციის მქონე ნაგებობის დემონტაჟი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობის II მიკრორაიონის I კვარტალის კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.14.01.007.399; N01.14.01.007.380-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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 N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01211813574-67 (N01212362590-67; N01212532910-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობის II მიკრორაიონის I კვარტალის კორპუსი N7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.14.01.007.399; N01.14.01.007.380-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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. კონტროლი 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