



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 515  
\_ \_ \_

19 ოქტომბერი  
“ \_ \_ \_ ” \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ 2021 წ

## ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.23.425; №72.16.23.412; №72.16.23.423; №72.16.23.440; №72.16.23.441; №72.16.23.428; №72.16.23.427; №72.16.23.424) ინდივიდუალური 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 ნოემბრის №21.1399.1572 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.23.425; №72.16.23.412; №72.16.23.423; №72.16.23.440; №72.16.23.441; №72.16.23.428; №72.16.23.427; №72.16.23.424) ინდივიდუალური 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](http://www.ms.gov.ge) რეგისტრირებული №01211801387-67 (№01212452067-67; №0121267710-67; №01212761-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - 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, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო  
კოდი: N72.16.23.425; N72.16.23.412; N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441;  
N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424)

ინდივიდუალური 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 .....                                                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| 2     | ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები .....                                                                                                                                                                      | 7  |
| 2.1   | გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები .....                                                                                                                                                                                                     | 7  |
| 2.1.1 | გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები: .....                                                                                                                                                                                                            | 8  |
| 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 დანერგვა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა .....                                                                                                           | 9  |
| 2.5   | მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები დამაქსიმალურის მაღლებზე განსაზღვრა .....                                                                                                                                                              | 9  |
| 2.6   | მოთხოვნები მიწიერი და ურბანი პირობების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო რეგულაციების 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 საანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა .....                                                                                                                                                                          | 11 |
| 2.9   | ტერიტორიის დამისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა .....                                                                                                                                    | 12 |
| 3     | ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები; .....                                                                                                                                                                                                       | 12 |
| 3.1   | საპროექტო ტერიტორიის არეალი .....                                                                                                                                                                                                                           | 12 |
| 3.2   | არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები .....                                                                                                                                                                                                               | 12 |
| 3.3   | დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები .....                                                                                                                                                                                                                   | 13 |
| 3.4   | განაშენიანების რეგულირების ხაზები .....                                                                                                                                                                                                                     | 15 |
| 4     | განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი .....                                                                                                                                              | 15 |
| 5     | შენიშვნები: .....                                                                                                                                                                                                                                           | 17 |



# 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 სამართლებრივის 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 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 N21.1399.1572 (6/ოქტომბერი/2021წ.)
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - 01211933529 ( 12/07/2021), (2021 წლის 5 ოქტომბრის N01212783028);
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - 0121186295 (05/07/2021),(2021 წლის 6 ოქტომბრის N0121279413);

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

#### კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

#### საქართველოს კონსტიტუცია

#### კანონი

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
3. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
4. „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
5. „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
6. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
7. „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“;
8. „საავტომობილო გზები შესახებ“ საქართველოს კანონი.

#### მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
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, გარდაბნის 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.

### 1.3 ამოსავალიპირობები

#### განცხადების რეკვიზიტები

|                                    |                                                                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| განცხადება                         | 01211801387-67 (29.06.2021)<br>01212452067-67 (02.09.2021)<br>0121267710-67 (24.09.2021)<br>01212761-67 (03.10.2021) |
| განმცხადებელი                      | დარეჯან გიგაური                                                                                                      |
| ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა | ქალაქი თბილისი, ლისი, სოფელი თხინვალა                                                                                |

|                                                    |                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი                     | №72.16.23.425; 72.16.23.412; 72.16.23.423; 72.16.23.440;<br>72.16.23.441; 72.16.23.428; 72.16.23.427; 72.16.23.424.      |
| ფუნქციური დანიშნულება                              | ინდივიდუალური ერთბინიანი<br>საცხოვრებელისახლები                                                                          |
| ფუნქციური გამოყენება                               | 8 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, დამხმარე<br>და სარეკრეაციო                                                           |
| ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა                        | პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის<br>ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით<br>გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; |
| განსაკუთრებული სამშენებლო<br>რეგულირების ზონა      | -                                                                                                                        |
| კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს<br>დამცავი ზონა | -                                                                                                                        |
| სპეციალური რეჟიმები                                | -                                                                                                                        |
| არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი                         | -                                                                                                                        |
| ნორმატიული ფასის ზონა                              | უბანი - ლისი<br>ქვეუბანი - ლისის ტბა<br>ზონის ნომერი - 14;<br>ნორმატიული ფასი - 16ლ;                                     |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| გეგმარებითი შეზღუდვები | <p>„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრული ტერიტორიები უნდა განვითარდეს დანართი N2-ის 72-ე მუხლის შესაბამისად ტერიტორია (საკადასტრო კოდები: 72.16.23.425; 72.16.23.412; 72.16.23.423; 72.16.23.440; 72.16.23.441; 72.16.23.428; 72.16.23.427; 72.16.23.424) შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკის მიხედვით ხვდება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ ქალაქგეგმარებით არეალში (გარდა თემატურ რუკაზე მონიშნული „A“ არეალისა), სადაც სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების, ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად. აგრეთვე დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა.</p> <p>გეოლოგიური საფრთხეების ზონა-დაბალი.</p> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 ტერიტორიისსამშენებლოგანვითარებისზოგადიპირობები, მოთხოვნებიდარეკომენდაციები

### 2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითისტანდარტები

- 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 ტერიტორიისდახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ლისზე, სოფელ თხინვალაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, მდებარეობს განაშენიანების კონტურში, პერიფერიულ ზონაში. საპროექტო ტერიტორია გაუნაშენიანებელია და მისი რელიეფი ჩრდილოეთიდან სამხრეთის მიმართულებით დახრილია. მას სამხრეთ მხარეს ესაზღვრება გრუნტის გზა, ხოლო დარჩენილ სამ მხარეს მეზობელი მიწის ნაკვეთები. მიმდებარე ტერიტორიაზე სამხრეთ მხარეს მიმდინარეობს წარმოება. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შეთანხმების თაობაზე. საპროექტო ტერიტორიამდე მისვლა ხორციელდება იოსებ კეჭაყმადის ქუჩის და ავთო ვარაზის I შესახვევიდან გრუნტის გზით. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), რომელიც წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას და მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს.

### 2.3 შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულ-კომპოზიციურიგადაწყვეტადაკავშირბრძანებარეგარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;

- შიდა საუბნო ქუჩათა ქსელისთვის განკუთვნილი ტერიტორია გამოიყოს დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად და გათვალისწინებული იყოს საქვეითე კავშირი მომიჯნავე კვარტლებთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამოიჯნა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

## 2.4 სივრცითმოცულობითიგადაწყვეტა;მიწისნაკვეთზეარსებულიშენობა-ნაგებობებისდანგრევადაგადატანა, ანმათისივრცით-გეგმარებითიმოწყობისშეცვლა

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

## 2.5 მიწისნაკვეთზეშენობა-ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალურისიმაღლეებისგანსაზღვრა

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.
- ვინაიდანთითოეულ საპროექტო მიწის ნაკვეთს აქვს მისასვლელი გზა და მასზე გათვალისწინებულია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება, შესაბამისად თითოეულ მიწის ნაკვეთს საზოგადოებრივი სივრცე დაუდგინდეს საპროექტო გზის მხრიდან;
- მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე - 15 მ. და მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვროს არაუმეტეს 3 სართულისა.
- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვრება ფორმულით  $H=L/Y$ , სადაც;  
H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;



L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

- ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
- ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;
- გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

## 2.6 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალისერვიტუტების 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;
- 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 მპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს შესაბამისი უწყების პოზიცია, საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ხაზობრივი ნაგებობის (ელ. ქვესადგურის) გადატანის შესაძლებლობასთან, ან და სამშენებლო შეზღუდვის არეალის განსაზღვრასთან დაკავშირებით.

- საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

## 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;
- მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგომად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილისერვის ჯგუფთან“;

## 2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადასანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამისი 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 ტერიტორიისდამისიგეგმარებითიარეალისსაინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტოდასოციალურიინფრასტრუქტურითუზრუნველყოფა

- 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 პროექტში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების (საკანალიზაციო) და სანიაღვრე სისტემა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;
- მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით;
- 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 საპროექტოტერიტორიისარეალი

საპროექტო მიწის ნაკვეთების ფართობიწარმოადგენს 5 500კვ.მ.აღნიშნული დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე.

### 3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო ფუნქციური ზონები: **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)**.

**საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)** - განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |                                                                                                                         |             |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| კ-1                                    |                    | 0,5                                                                                                                     | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                    | 0,8                                                                                                                     | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                    | 0,4                                                                                                                     | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                    | –                                                                                                                       | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი | 200/600*                                                                                                                | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე  | 9                                                                                                                       | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე  | 15                                                                                                                      | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                    | 15                                                                                                                      | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        |                    | 600* – 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამოჯვანის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის |             |

### 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.

**საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)** - განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |     |             |
|----------------------------------------|-----|-------------|
| კ-1                                    | 0,5 | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    | 0,8 | კოეფიციენტი |

|                                      |                                                                                                                        |          |             |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| კ-3                                  |                                                                                                                        | 0,4      | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე              |                                                                                                                        | –        | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები     | მინიმალური ფართობი                                                                                                     | 200/600* | კვ.მ        |
|                                      | მინიმალური სიგანე                                                                                                      | 9        | მეტრი       |
|                                      | მინიმალური სიღრმე                                                                                                      | 15       | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე |                                                                                                                        | 15       | მეტრი       |
| შენიშვნა                             | 600* – 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის |          |             |

საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე, რომელზეც გავრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) ფართობი 4 551 კვ.მ-ს შეადგენს.

**სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)** — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |             |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| კ-1                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                            | -   | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                            | -   | კოეფიციენტი |
| კ-3*                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,1 | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                                                                                                                                                                                                                                                                            | –   | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                                                                                                                                                                                                                                                         | -   | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე                                                                                                                                                                                                                                                          | -   | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე                                                                                                                                                                                                                                                          | -   | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                                                                                                                                                                                                                                                                            | -   | მეტრი       |
| შენიშვნა                               | * კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი |     |             |



საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე, რომელზეც გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ფართობი 949კვ.მ-ს შეადგენს.

### 3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის საკმარის სიგანეზე დადგენილი სტრუქტურული და დაპროექტებული გეგმარებით დავალდება;

ბ) განაშენიანების საკმარის სიგანეზე (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის საკმარის სიგანეზე დადგენილი სტრუქტურული და დაპროექტებული გეგმარებით დავალდება, ან გრგ-ს მიზნებს.

## 4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა ,სატიტულო გვერდი(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანებან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებითი დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები დამათიგაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგ 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 (რასა ხის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გზა; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გზა);
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 დამათისამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძოდ საჯარო ინტერესების კრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:5000-დან 1:10000-მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენურისა და ფრთხელების ზონირება;
19. ბუნებრივისა და ფრთხელების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება (არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდვი 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 საართული ანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მიწის ნაწილის ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომატქანების 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 მიმესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე ცვლილების დაგეგმილის აგზაონდრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი ქსელის საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარეგანათების ქსელის სქემა ტურინახაზი;
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. ზოგადსაინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

## 5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი ქნესტერიტორიის არსებული დგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენების ადაგანაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლის ადამგეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული ქნესპორტალზე <https://ms.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატოსისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილ, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;
4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგნახაზებზე გამოყენებული სიმბოლოები მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

### დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.







# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



**განკარგულება - N 21.1399.1572**

**6 / ოქტომბერი / 2021 წ.**

ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.425; N72.16.23.412; N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 29 ივნისის N01211801387-67 (N01212452067-67; N0121267710-67; N01212761-67) განცხადებით მიმართეს დარეჯან ბელელაძემ (პ/ნ 01006021687) და სხვებმა და მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.425; N72.16.23.412; N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლესი, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.425; N72.16.23.412; N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424). ნაკვეთის ფართობი: 5 500 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორია გაუწაშენიანებელია და მისი რელიეფი ჩრდილოეთიდან სამხრეთის მიმართულებით დახრილია. მიმდებარე ტერიტორიაზე აქტიურად მიმდინარეობს მშენებლობა, მშენებლობის ნებართვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმების და ჩარჩო გეგმის ფარგლებში. საპროექტო ტერიტორიამდე მისვლა ხორციელდება იოსებ კეჭაყმაძის ქუჩიდან და ავთო ვარაზის I შესახვევიდან.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება მოქმედი ფუნქციური ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) შენარჩუნება და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების ფუნქციით განვითარება, ხოლო გზისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება.

საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნა იგეგმება 8 (რვა) საკადასტრო ერთეულად, ერთ ერთეულ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია ერთი ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსება. საპროექტო წინადადებით გზისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე გათვალისწინებულია ცალმხრივი მოძრაობის მისასვლელი გზის მოწყობა ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით, რომელიც უკავშირდება ავთო ვარაზის I შესახვევს და იოსებ კეჭაყმაძის ქუჩას და დაიტვირთება საზოგადოებრივი სერვისტუტით.

ნაკვეთი A5 - (ს/კ: 72.16.23.423) - ფართობი 1500 კვ.მ-დან თმობს 93 კვ.მ-ს მომიჯნავე N72.16.23.424 საკადასტრო ერთეულის სასარგებლოდ და შემდგომ იმიჯნება 2 საკადასტრო ერთეულად: A5/1 -730კვ.მ და A5/2 -600კვ.მ.

ნაკვეთი A6 - 72.16.23.424 - დაზუსტებული ფართობი შეადგენს 953 კვ.მ-ს.



ნაკვეთი A8 - 72.6.23.427 - წარმოდგენს სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთს 277კვ.მ-ს, რომელსაც დაემატება გზისთვის დათმობილი 217 კვ.მ. და დაზუსტებული ფართობი შეადგენს 494 კვ.მ-ს.

შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 5 500 კვ.მ

მაქსიმალური სართულიანობა 3 სართული

არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

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

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

$\kappa-1 = 0.5$   $\kappa-2 = 0.8$   $\kappa-3 = 0.4$

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

$\kappa-1 = -$ ;  $\kappa-2 = -$ ;  $\kappa-3 = 0,1$ ;

„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 5<sup>1</sup> პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუანაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 5 ოქტომბრის N01212783028 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 6 ოქტომბრის N0121279413 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.425; N72.16.23.412; N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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, N01211801387-67 (N01212452067-67; N0121267710-67; N01212761-67) 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, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.425; N72.16.23.412; N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება 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



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



წერილის ნომერი: **0121186295**

თარიღი: **05/07/2021**

პინი: **4897**

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

2021 წლის 29 ივნისის N 01211801387-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 72.16.23.424, 72.16.23.425, 72.16.23.423, 72.16.23.441, 72.16.23.427, 72.16.23.412, 72.16.23.440, 72.16.23.428) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები მისაწვდომობის ფარგლებშია. ავტობუსებს გააჩნია რეზერვები. ამავე დროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და საუბნო შემკრები საზ. ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსაწესრიგებელია საქვეითე ინფრასტრუქტურა. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ გზას ტროტუარი არ გააჩნია, თუმცა გზის პარამეტრები იძლევა მათი მოწყობის საშუალებას. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, მიმდებარე კვანძის მიმართულებები მნიშვნელოვნად არ იტვირთება. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს რაიმე უარყოფით ზეგავლენას საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასთან დაკავშირებით დამატებით გაცნობებთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, მოძრაობის ორგანიზების სქემები, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება **1,5 მეტრი სიგანის ტროტუარები**. ორმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში გზის სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ **5.5 მეტრს**, სოლო ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში - **3.5 მეტრს**. საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებული უნდა იყოს გამჭოლი გზა. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმებისას.

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული მტკიცება







# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01211933529

თარიღი: 12/07/2021

პინი: 0105

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 29 ივნისის №01211801387-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 72.16.23.424; 72.16.23.425; 72.16.23.412; 72.16.23.423; 72.16.23.440; 72.16.23.441; 72.16.23.427; 72.16.23.428; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 1) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების 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 მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტისა და კ-3 საანგარიშო ფართობის მითითებით (სზ-1 = 0.4 = 1 941 მ<sup>2</sup>; ტზ-1 = 0.1). ასევე, წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება მწვანე ნარგავები.

**ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.**

დამატებით, გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე (ტზ-1-ის ნაწილისთვის), 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 მ<sup>2</sup> ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 20-25 მ<sup>2</sup> დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 6 მ<sup>2</sup> 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 ხმოებას, დაავადების გავრცელების ან/და ასალი 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 გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტკრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუხუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი პაბიტატითა 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

