



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 560

19 ნოემბერი
“ --- ” ----- 2021 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება №334, №337ა, №336, №336ა, №332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა №16, №20, №22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი №29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.005.028; №01.17.11.005.031; №01.17.11.005.025; №01.17.11.006.045; №01.17.11.005.035; №01.17.11.005.032; №01.17.11.005.005; №01.17.11.005.034; №01.17.11.005.033; №01.17.11.005.038; №01.17.11.005.037; №01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, 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 ნოემბრის №21.1593.1765 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება №334, №337ა, №336, №336ა, №332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა №16, №20, №22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი №29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.005.028; №01.17.11.005.031; №01.17.11.005.025; №01.17.11.006.045; №01.17.11.005.035; №01.17.11.005.032; №01.17.11.005.005; №01.17.11.005.034; №01.17.11.005.033; №01.17.11.005.038; №01.17.11.005.037; №01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01212042883-67 (№01212702354-67; №

01212933303-67; №01213081210-67) 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 თავმჯდომარის
მოვალეობის შემსრულებელი



გიორგი ახვლედიანი

ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე

მრავალფუნქციური კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2021 წელი

გეგმარებითი ღვაწლების შინაარსი

1.	გეგმარებითი ღვაწლების გაცემის საფუძველი	3
1.1	ტერიტორია 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 ქალაქმშენებლობითი 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	9
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)	11
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	12
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	13
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	14
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი	14
3.2	არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები	14
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	15
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	17

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთმშენებლობის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესთანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	17
5	შენიშვნები:	19

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

დოკუმენტში გამოყენებული ტერმინები განმარტებულია “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებულ “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების თაობაზე“ ტექნიკურ რეგლამენტში, რომლის მიხედვითაც ძირითადი ტერმინები, გეგმარებითი დავალება და განაშენიანების რეგულირების გეგმა, განმარტება შემდეგნაირად:

გეგმარებითი დავალება – დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ განსაზღვრული მოთხოვნების ერთობლიობა, რომლებიც ადგენს დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს;

განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

1. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

- 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 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება(მე-3 მუხლი).
 5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება 2021 წლის 17 ნოემბრის N21.1593.1765
 6. წინასაპროექტო კვლევა;
 7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - 01213123476 (08/11/2021)
 8. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს წერილი - : 0121312798 (08/11/2021)
 9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი:61-01212923471(19/10/2021) 61-01212923373(19/10/2021)

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“;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01212042883-67; (23.07.2021)
-------------------	-------------------------------------

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

	01212702354-67(27/09/2021) 01212933303-67(20/10/2021) 01213081210-67 (04.11.2021)
განმცხადებელი	გიორგი გეგელაშვილი
ობიექტის მისამართი/ აღვიწმინდულობა	ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივანის ქუჩა;სამრეწველო დასახლება ; მოსკოვის გამზირი; მიდმებარედ დაურეგისტრირებული ტერიტორია
მინის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	N01.17.11.005.033; 01.17.11.005.035; 01.17.11.006.045; 01.17.11.005.025; 01.17.11.005.032; 01.17.11.005.034; 01.17.11.005.005; 01.17.11.005.028; 01.17.11.005.038; 01.17.11.005.037; 01.17.11.005.021; 01.17.11.005.031; მიმდებარედ დაურეგისტრირებული ტერიტორიები.
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული, მიკრო პესი, სარეკრეაციო სივრცე (სკვერი).
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებით 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. პერიფერიული ზონა (პზ) - დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

განსაკუთრებული რეგულირების ზონა	სამშენებლო	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა		-
სპეციალური რეჟიმები		
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი		-
ნორმატიული ფასის ზონა		უბანი - მოსკოვის გამზირი, ჭავჭავაძის კვეთის ბოლომდე; სამგორი. ზონის ნომერი -173;129 ნორმატიული ფასი -230ლ;34 ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები		ჯიხურების აკრძალვა (6 კვ.მ-მდე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა). თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლის შეზღუდვა 595 მ. არსებული მინი-ჰესი; დამპალის D-1.9X1.4მმ) და „სასაკლავოს“ D-3000მმ სანიაღვრე კოლექტორები; 35 კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი „ლილო-1-2“; წყალარინების D=300მმ; D=1000მმ-იანი ქსელები. კოლექტორის არსებული სსაჯარო სერვიტუტი.

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“.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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 – „სეისმომდევნო მშენებლობა“ (36 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივანის ქუჩის ;სამრეწველო დასახლების და მოსკოვის გამზირის მიმდებარე ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე:

N01.17.11.005.033; 01.17.11.005.035; 01.17.11.006.045; 01.17.11.005.025; 01.17.11.005.032; 01.17.11.005.034; 01.17.11.005.005; 01.17.11.005.028; 01.17.11.005.038; 01.17.11.005.037; 01.17.11.005.021; 01.17.11.005.031; ფართობი - 24 362 კვ.მ.დაურეგისტრირებელი ტერიტორია მიახლოვებით -2 830 კვ.მ ; მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1(სზ-1); სატრანსპორტო ზონა-1(ტზ-1);სარეკრეაციო ზონა-2(რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიებით სარეკრეაციო ზონა-2(რზ-2).

საპროექტო ტერიტორიაზე ამჟამად განთავსებულია არსებული შენობა ნაგებობი,სათბური,არსებული მიკრო- ჰესი, NOG21-0539573(30/07/2021) წერილი თანახმად “ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ ბალანსზე რიცხული წყალარინების D=300მმ; D=1000მმ-იანი ქსელები;შპს თბილსერვის ჯგუფის N 62-01211872110(06/07/2021) წერილის თანახმად დამპალის D-1.9X1.48მ და „სასაკლავოს“ D-3000მმ სანიაღვრე კოლექტორები; სს თელასის N 0316/038/21(16/03/2021) წერილის თანახმად 35 კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი „ლილო-1-2“. ტერიტორიაზე გვხვდება სხვადასხვა სახეობის ხე ნარგავები.საპროექტო ტერიტორია მთვარ გზას, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩას უკავშირდება მოსკოვის გამზირს, და გ.მდივანის ქუჩას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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 მიწის ნაკვეთებთან;
- 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 გამოჯვანა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- ტერიტორიის ჩრდილოეთით საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1(სსზ-1) და სამხრეთით საპროექტო სატრასპორტო ზონა-1(ტზ-1) დაურეგისტრირებელი ტერიტორიების, საპროექტო არეალში შეყვანის საჭიროება დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე.
- გათვალისწინებულ იქნეს „ტავ ჯორჯიას“ N TAV.GM.7105(20/08/2021) წერილი, რომლის თანახმად საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონში და მასზე +0.00 ნიშნულიდან +75 მეტრი მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსის აშენება და მშენებლობის პროცესში +81 მეტრი სიმაღლის მანქანა დანადგარების გამოყენება დასაშვებია.

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

- ალქმის 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. პირველ ეტაპად აისახოს საპროექტო არეალში არსებული შენობა ნაგებობების დემონტაჟი.
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.
- შენობა-ნაგებობისათვის ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის გამოთვალა მოხდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად;

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

- 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;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის, განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ V თავის შესაბამისად;
- სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა მოხდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების, 28-ე მუხლის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში უნდა მოხდეს წარმოსახვითი სამშენებლო საზღვრ(ებ)ის დადგენა;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამშენებლო საზღვრ(ებ)იდან;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, ეტაპების და რიგითობის საწყის ეტაპად გაიწეროს არსებული შენობა-ნაგებობების სრული დემონტაჟი, მათ შორის რგ-2 ში არსებული სათბურის, ინდ. საცხოვრებელი სახლის და სამხრეთით 01.17.11.006.048-სა და 01.17.11.005.031-ს შორის არსებული შენობა ნაგებობები და სხვა. აღნიშნულის დემონტაჟი უნდა განხორციელდეს ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე.
- საპროექტო არეალში სარეკრეაციო ზონა 2 -ში სკვერის დასრულება ეტაპებში და რიგითობაში აისახოს შენობა ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებამდე.

შენობას საზოგადოებრივი სივრცე უდგინდება მოსკოვის გამზირის მხრიდან .

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

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

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

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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.

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას შეთანხმებული პროექტის ავტორების მიერ გაცემული თანხმობა დამოწმებული შესაბამისი ფორმით;

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 პროექტის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშემოღებული პირების ეტლების გადასადგომად;
- 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 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 ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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 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;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას შპს. „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერთან“ (ჯივიპი)-შეთანხმებული გენერალური გეგმა, საყოფაცხოვრებო წყალარინების ცენტრალურ ქსელზე (კანალიზაცია) დაერთების სქემით სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით. ამასთანავე ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ფიქსირდება კანალიზაციის და გაზის ქსელი, შესაბამისად გათვალისწინებული იქნას აღნიშნულის შემლუდვები ან მოხდეს მისი გადატანა.
- გათვალისწინებულ იქნეს შპს“ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ N OG21-0539573(30/07/2021)წერილი, რომლის თანახმად ბალანსზე რიცხული წყალარინების D=300მმ; D=1000მმ-იანი ქსელები; წარმოსადგენია შეთანხმებული გენ-გეგმა შემლუდვის არეალების

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

დატანით და ზომების მითითებით.

- გათვალისწინებულ იქნეს შპს თბილისერვის ჯგუფის N 62-01211872110(06/07/2021) წერილი, რომლის თანახმად ტერიტორიაზე ფიქსირდება დამპალის D-1.9X1.4მმ) და „სასაკლავოს“ D-3000მმ სანიაღვრე კოლექტორები; წარმოსადგენია შეთანხმებული გენ-გეგმა შეზღუდვის არეალების დატანით და ზომების მითითებით. ტოპოგრაფიაზე დატანილ იქნას სანიაღვრე კოლექტორი არსებული გაბარიტული ზომებით.
- გათვალისწინებულ იქნეს სს თელასის N 0316/038/21(16/03/2021)წერილი, რომლის თანახმად ტერიტორიაზე 35 კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი „ლილო-1-2“. წარმოსადგენია არსებული მდგომარეობის შესაბამისად შეთანხმებული გენ-გეგმა შეზღუდვის არეალების დატანით და ზომების მითითებით, საქართველოს 2013 წლის 24 დეკემბერი ქ. თბილისის მთავრობის დადგენილება Nი366 ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ ; მუხლი 3. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონები და განაკაფების თანახმად . ამასთანავე დაზუსტდეს ზემოაღნიშნული წერილით გათვალისწინებული მაღალი ძაბვის მიწისქვეშ ჩატანის ვადები და ტრაექტორია შესაბამისი შეზღუდვის არეალებით. იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული საჰაერო ელექტრო გადამცემი, საპროექტო კომპლექსის მშენებლობის დაწყებამდე იქნება ჩატანილი მიწის ქვეშ, გათვალისწინებული იქნება მიწისქვეშა სადენის შეზღუდვები (წარმოსადგენია შეთანხმებული გენ-გეგმა) აღნიშნული გაიწეროს ეტაპში და რიგითობაში კომპლექსის მშენებლობის წინა ეტაპად.
- გათვალისწინებულ იქნეს შპს „მაგთიკომის“ წერილი N ED-21/06/30-016 (30/06/2021)
- გათვალისწინებულ იქნეს შპს თბილისერვის ჯგუფის N62-01212021514(21/07/2021) წერილი.
- წარმოდგენილ და გათვალისწინებულ იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე მდებარე არსებული და საპროექტო მინი ჰესის შეზღუდვები.

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

რეგისტრირებული ნაკვეთების საერთო ფართობი შეადგენს: 24 362კვ.მ

დაურეგისტრირებელი ტერიტორია3039კვ.მ

3.2 არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო ფუნქციური ზონა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1(სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა-1(ტზ-1);სარეკრეაციო ზონა-2(რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიებით სარეკრეაციო ზონა-2(რზ-2).

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.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1(სსზ-1) – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 75%-ისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5*/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0.2/0,3*	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 ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.		

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით განისაზღვროს საცხოვრებელი ფუნქცია არაუმეტეს 75% ხოლო კომერციული/საოფისე არაუმეტეს 25%.
- მაქსიმალური სართულიანობა სავარაუდოდ 17-20 სართული.

სარეკრეაციო ზონა-2(რზ-2) – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0.8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა		* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამოჯენის) შედეგად წარმოშობილ მინის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის	

სამშენებლოდ შემღებული, დასაშვებია მხოლოდ სარეკრეაციო სივრცის სკვერის მოწყობა მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ტექნიკური ნაგებობებით.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვებონა, 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;დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვებონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	-	კოეფიციენტი
კ-2	-	კოეფიციენტი
კ-3	0,1	კოეფიციენტი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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	

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს ცვლილების პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, 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 გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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 გადანაცვებებში 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 ფუნქციანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შემზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომატების 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;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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 ცვლილების 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 ცვლილების პროექტის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომერკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
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.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 21.1593.1765
17 / ნოემბერი / 2021 წ.

ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 23 ივლისის N01212042883-67 (N01212702354-67; N 01212933303-67; N01213081210-67) განცხადებით მიმართა არჩილ ლიპარტელიანმა (პ/ნ 27001000099) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ფართობი - 24 362 კვ.მ. დაურეგისტრირებული ტერიტორია მიახლოებით - 3 039 კვ.მ. ტერიტორიაზე გვხვდება სხვადასხვა სახეობის ზე-ნარგავები. საპროექტო ტერიტორია მთვარ გზას, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩას უკავშირდება მოსკოვის გამზირს და გ.მდივნის



ქუჩას.

„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 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2).

საპროექტო წინადადებით იგეგმება კერძო საკუთრებების სამშენებლო გაერთიანება, სადაც განთავსდება მაქსიმუმ 17 და 20 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობა, რომლის 75% დაეთმობა საცხოვრებელ ფუნქციას, ხოლო დანარჩენი 25% საოფისე/კომერციულს. სამშენებლო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1(სსზ-1) -ის, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) რეგლამენტის შესაბამისად.

განთავსდება საცხოვრებელი, საოფისე/კომერციული კომპლექსი, ამასთანავე, არსებულ სანიაღვრე კოლექტორზე მოეწყობა მიწისქვეშა მინი-პესები, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) გამწვანდება და დაიგეგმება კეთილმოწყობილი სივრცის მოწყობა. მოწესრიგდება საინჟინრო და საგზაო ინფრასტრუქტურა.

ნაკვეთების საგარეუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

ტერიტორიის ფართობი: 27 401კვ.მ

საპროექტო ფუნქციური ზონირება:

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1(სსზ-1)

კ1-0,5 კ2-3,5 კ3-0,3

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

კ1-0,2 კ2-- კ3-0,8

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

კ1-- კ2-- კ3-0,1

„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 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 გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 8 ნოემბრის N01213123476 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 8 ნოემბრის N0121312798 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის 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, N01212042883-67 (N01212702354-67; N01212933303-67; N01213081210-67) 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, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების

გეგმის გეგმარებითი დავალება დასამტკიცებლად გადაიგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში.

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

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: 0121312798

თარიღი: 08/11/2021

პინი: 7313

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2021 წლის 4 ნოემბრის N 01213081210-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივანის ქუჩასა და სამრეწველოს დასახლების ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.11.005.033, 01.17.11.005.021, 01.17.11.006.053, 01.17.11.006.048, 01.17.11.006.049, 01.17.11.006.050, 01.17.11.006.052, 01.17.11.006.051, 01.17.11.005.031, 01.17.11.005.037, 01.17.11.005.038, 01.17.11.005.028, 01.17.11.005.005, 01.17.11.005.032) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი და ტრანსპორტზე ზემოქმედების შეფასება.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 23 ივლისის N 01212042883-67 განცხადების პასუხად N 01212211328 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა შესათანხმებლად უნდა წარმოადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 2.5 მეტრს. სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. ხოლო, ცალმხრივი გზა - არანაკლებ 3.5 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, 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 შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01213123476

თარიღი: 08/11/2021

პინი: 5092

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 4 ნოემბრის №01213081210-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირზე, სამრეწველო დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.11.005.033, 01.17.11.005.035, 01.17.11.006.045, 01.17.11.005.025, 01.17.11.005.032, 01.17.11.005.034, 01.17.11.005.005, 01.17.11.005.028, 01.17.11.005.038, 01.17.11.005.037, 01.17.11.005.021, 01.17.11.005.031; ფუნქციური ზონა: რზ-2; სსზ-1; ტზ-1; გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: ნაწილობრივ რზ-2) მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსის 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 (კ-3) საანგარიშო ფართობის მითითებით (სსზ-1-ისთვის = 4 370 მ²; რზ-2-ისთვის = 6 058 მ²; ტზ-1-ისთვის = 150 მ²; ჯამში = 10 578 მ²) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საქესპერტო დასკვნებს, რომლის შესაბამისად, საპროექტო წინადადება 186 ერთეული მწვანე ნარგავის მოჭრას (ს/კ 01.17.11.005.035: ხილ-კენკროვანი - №8-13, №15-16; ს/კ 01.17.11.005.034: ხილ-კენკროვანი - №57-59, №65, №68-70, №76, №81, №84, ხემყრალა - №63-64; სურო - №73, ხმოხადი: №92; ს/კ 01.17.11.005.038: ხილ-კენკროვანი - №102-103, №105, №107-108, №110, №115-116, №120, №124-126, №131-134, №136-138, №140-141, №143, №146-147, №149-151, №153, №155, №158-159, №161-164; ხემყრალა - №166; ს/კ 01.17.11.005.025: ხილ-კენკროვანი - №26-31, №33, №35-36, №38; იასამანი - №37; ს/კ 01.17.11.005.037: ხილ-კენკროვანი - №268, №273, №280, №287-288, №305, №307, №309-310, №312, №322-325, №351-362, №371-374, №376, №379; ფორთოხალი - №275; ს/კ 01.17.11.005.033: ხილ-კენკროვანი - №459-461, №463, №468-472, №478, №481-488, №490-491, №496-499, №501-502, №506-508, №514-515, №517-522, №524-526, №534; ს/კ 01.17.11.005.005: ხილ-კენკროვანი - №48, №51-53, №55-56; ს/კ 01.17.11.005.031: ხილ-კენკროვანი - №168-172, №174-177; ს/კ 01.17.11.005.032: ხილ-კენკროვანი - №46-47; ხემყრალა - №39; ს/კ 01.17.11.005.028: ხილ-კენკროვანი - №227-229, №231-233, №237-238, №240-242, №245-255, №261, №264, №266) და 115 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგავს (101 ძირი 25-სმ-ზე ნაკლები დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი: ს/კ 01.17.11.005.035 - №7, №14, №17-22; ს/კ 01.17.11.005.034 - №60-62, №66-67, №71, №75, №77-80, №82-83, №85-89, №91-93; ს/კ 01.17.11.006.045 - №23-25; ს/კ 01.17.11.005.038 - №101, №104, №106, №109, №111-112, №117, №135, №139, №142, №148, №152, №154, №156-157, 160; ს/კ 01.17.11.005.025 - №32; ს/კ 01.17.11.005.037 - №289, №316, №318, №320-321, №350, №370, №375; ხილ-კენკროვანი - №281, №306, №311; ს/კ 01.17.11.005.033 - №405-406, №412, №462, №473-477, №479-480, №489, №493-495, №500, №504-505, №509, №516, №523; ს/კ 01.17.11.005.005 - №49-50, №54; ს/კ 01.17.11.005.005 - №173; ს/კ 01.17.11.005.032 - №40, №42-45; ს/კ 01.17.11.005.028 - №230, №236, №239, №243-244, №256-260, №262-263, №265; 14 ძირი 25-სმ და მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი: ს/კ 01.17.11.005.034 - №72, №74; ს/კ 01.17.11.006.045 - №24; ს/კ 01.17.11.005.038 - №144-145, ს/კ 01.17.11.005.037 - ხილ-კენკროვანი - №278-279, №308; ს/კ 01.17.11.005.033 - №492, №503; ს/კ 01.17.11.005.032 - №41; ს/კ 01.17.11.005.028 - №234-235, №267).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.17.11.005.033, 01.17.11.005.035, 01.17.11.006.045, 01.17.11.005.025, 01.17.11.005.032, 01.17.11.005.034, 01.17.11.005.005, 01.17.11.005.028, 01.17.11.005.038, 01.17.11.005.037, 01.17.11.005.021 და 01.17.11.005.031 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, გაცნობებით, 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 (ლეკა) 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 გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი 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 გაცნობებით, 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 გაცნობებით, 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





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01212923471

თარიღი: 19/10/2021

პინი: 7987

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 12 ოქტომბრის N16-0121285531 (12.10.21 N12-0121285743-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივანის ქუჩაზე არსებულ საკადასტრო ერთეულებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო არეალი მოიცავს დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთებს, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში, მიენიჭოს შესაბამისი ზონირება, გამოყენებულ იქნეს არსებული საკადასტრო ერთეულების ფართის უცვლელად კორექტირების, გამწვანებული სივრცის მოწყობისთვის და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2021 წლის 27 სექტემბრის N01212702354-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული მტამპი

