ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 389

“25” აგვისტო 2023 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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 2023 წლის 15 აგვისტოს №23.1224.1351 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №012319512-67 (№01232063307-67; №01232151220-67; №01232161335-67; №01232211494-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.
3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.
4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

განკარგულება - N 23.1224.1351
15 / აგვისტო / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანის მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვეთი14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 14 ივლისის N012319512-67 (N01232063307-67; N01232151220-67; N01232161335-67; N01232211494-67) განცხადებით მიმართა პაატა აბრამიამ (პ/ნ 01019009998) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანის მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვეთი 14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვეთი 14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380). საერთო ფართობით 5496 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორია განაშენიანებულია. დღეის მდგომარეობით, ტერიტორიაზე განთავსებულია შპს „გრინპაკის" სამეწარმეო და სასაწყობე შენობა-ნაგებობა.

„ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N323 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

,,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 2 (სსზ-2).

საპროექტოდ გათვალისწინებულია არსებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და ერთ ნაკვეთად განვითარება. პროექტის მიხედვით დაგეგმილია ტერიტორიაზე ამჟამად არსებული საწარმოს-სასაწყობე შენობის გაუქმება (დემონტაჟი) და მის ნაცვლად მრავალფუნქციური შენობის განთავსება სსზ-2-ის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებით, სადაც საზოგადოებრივი ფუნქცია იქნება საერთო ფართობის 75%, ხოლო არადომინირებულ სახეობად საცხოვრებელი 25%.

საპროექტო წინადადებით დადგენილია უკანა ეზო, განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები და შენობათა განთავსების არეალები. ნაკვეთებზე გათვალისწინებულია საპროექტო საინჟინრო ქსელების

შეზღუდვები.

საპროექტო შენობა-ნაგებობებისთვის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 64,42მ, ხოლო სართულიანობად 15 მიწისზედა და 3 მიწისქვეშა სართული.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება ყველა აუცილებელი საინჟინრო ქსელით და კომუნიკაციით, რომელიც დადასტურებულია პროექტში წარმოდგენილი შესაბამისი უწყებებიდან წერილებით.

არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 5496 კვ.მ;

საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 5496 კვ.მ;

(სსზ-2)

კ1=0,5 (2 968 კვ.მ.)

კ2 =4,6 (25 500 კვ.მ.)

კ3=0,2; (1 099.2 კვ.მ.)

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^{1} პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2023 წლის 11 აგვისტოს N01232232563 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 7

აგვისტოს N01232192646 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანის მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვეთი 14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N012319512-67 (N01232063307-67; N01232151220-67; N01232161335-67; N01232211494-67) 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, დავით აღმაშენებლის ხეივანის მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვეთი 14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01232192646**
თარიღი: **07/08/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 4 აგვისტოს №01232161335-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579; არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)) მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **ერთი ძირი** (ს/კ: 01.72.14.014.843 - №1) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11- 58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მისი მოჭრა/ გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ასევე, გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი/ხმობადი ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას **2 ძირი** ხმობადი (ს/კ: 01.72.14.014.843 - №5 - №6) მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 9 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **9 ძირი** (ს/კ: 01.72.14.014.579 - №1, №9, №10 - №11; ს/კ: 01.72.14.014.843 - №3, №7; ს/კ: 01.72.14.014.380 - №4 - №6) მწვანე ნარგავი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **4 ძირი** (ს/კ: 01.72.14.014.843 - №2, №4; ს/კ: 01.72.14.014.380 - №2 - №3) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე, გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული **(არსებული/გადასარგავი:** 3 ძირი ვერხვი, 17 ძირი ამერიკული ნეკერჩხალი, 8 ძირი ცრუ აკაცია, 6 ძირი თუთა, 3 ძირი ტირიფი; **საპროექტოდ დასარგავი:** 4 ძირი კავკასიური ცაცხვი, 4 ძირი ჰიმალაის კედარი; **ჯამში - 45 ერთეული**) მწვანე ნარგავები სრულად

ითვისებს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(1 099.2 მ^2)**.

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

აქვე, გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გაედინება შპს-ის „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი" ბალანსზე რიცხული წყალსადენის და წყალარინების ქსელები, განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციები და მილსადენის ზონაში არ უნდა მოხდეს მრავალწლიანი ნარგავების დარგვა, ავტოსადგომების, სკვერების, ბავშვთა გასართობი მოედნებისა და კიდევ სხვა აქტიური საზოგადოებრივი სივრცეების მოწყობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია არ განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიის აღნიშნულ ნაწილში ახალი ხე-ნარგავების დარგვა და არსებულების გადარგვა. შესაბამისად, მწვანე ნარგავების განთავსება დეტალური პროექტირებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას ალტერნატიულ ადგილზე.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ წყალსადენ-წყალარინების ქსელების გარდა ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობებიც, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, **სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01232232563**
თარიღი: **11/08/2023**

2023 წლის 9 აგვისტოს N 01232211494-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579) მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი პროექტი და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 1 მაისის N 012311411-67 განცხადების პასუხად N 01231352583 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რამაც შეიძლება არსებითი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

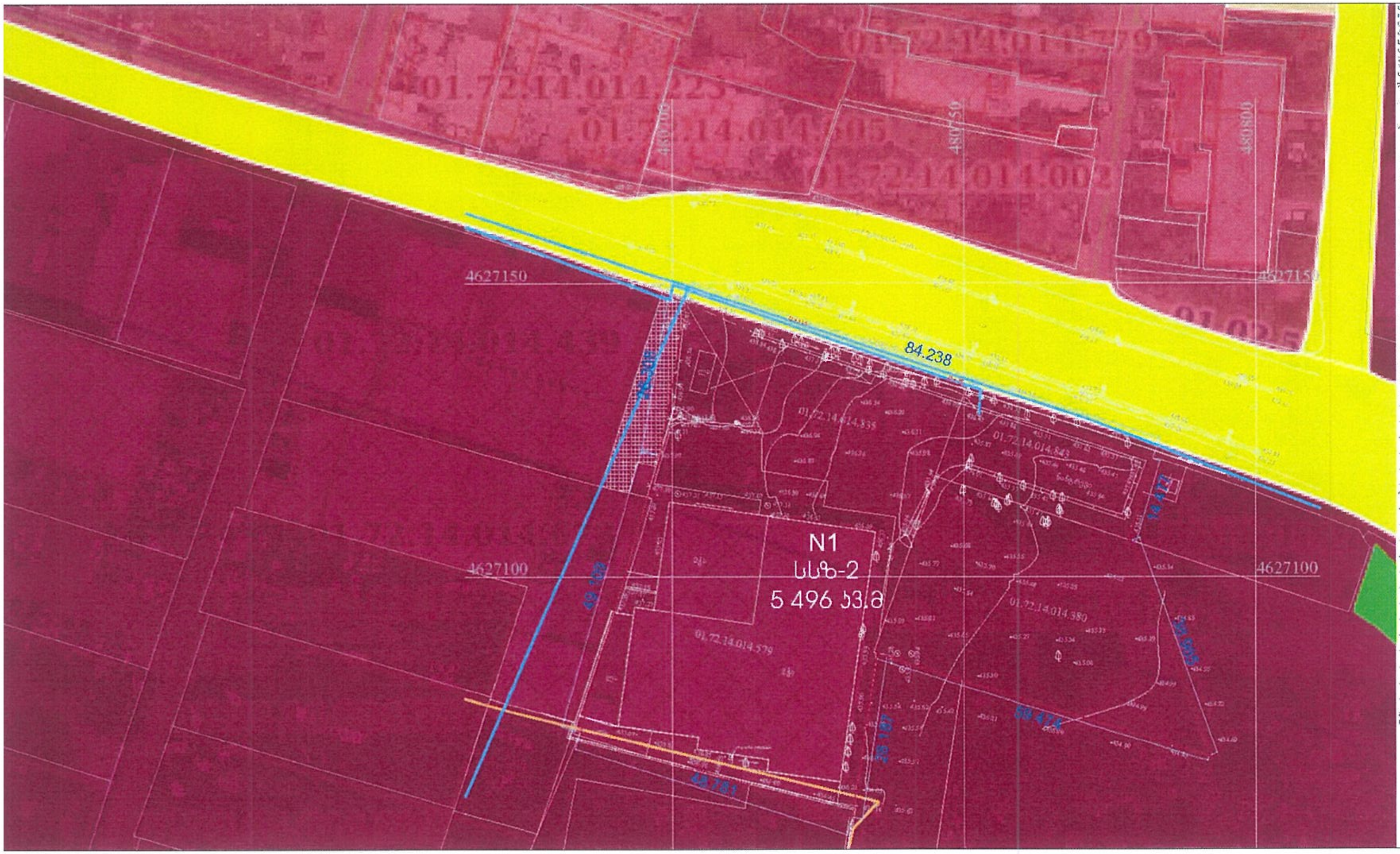
ზემოთქმულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა				პირობითი აღნიშვნები	
					-----	საპროექტო არეალი
					——	მიწის ნაკვეთების საზღვრები
	თარიღი	25/12/22	მასშტაბი	1/1000		
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3		

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯამბურიძე პ/ნ: 01024004568	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის გზ-12 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380,

განაშენიანების რეგულირების გეგმა	საპროექტო ფუნქციური ზონირება			პირობითი აღნიშვნები		
	თარიღი	25/12/22	მასშტაბი 1/1000		-----	საპროექტო არეალი
	ფორმატი	A-3	ფურცელი 3		—	მიწის ნაკვეთების საზღვრები
					(ყავისფერი)	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
					(ყვითელი)	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)



№	ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონირება	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	5 496 კვ.მ.	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.2	75% - საზოგადოებრივი
			2 968 კვ.მ.	25 500 კვ.მ.	1 099.2 კვ.მ.	25% - საცხოვრებელი

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380,

განაშენიანების რეგულირების გეგმა	კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა თარიღი 25/12/22 მასშტაბი 1/1000 ფორმატი A-3 ფურცელი 3	პირობითი აღნიშვნები	---- საპროექტო არეალი — მიწის ნაკვეთების საზღვრები

№	ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონირება	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	5 496 კვ.მ.	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.2	75% - საზოგადოებრივი
			2 968 კვ.მ.	25 500 კვ.მ.	1 099.2 კვ.მ.	25% - საცხოვრებელი

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, მარტყოფის ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე	ზ. ბასილაძე	თამარ ჯუმბურიძე პ/ნ: 01024004568	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 , 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380,

განაშენიანების რეგულირების გეგმა	შენობათა განთავსება				პირობითი აღნიშვნები			
	თარიღი	25/12/22	მასშტაბი	1/1000		საპროექტო არეალი		უკანა ეზო
	ფორმატი	A-3	ფურცელი	3		მიწის ნაკვეთების საზღვრები		საცხოვრებლო მიხნის ზონა
						შენობის განთავსების არეალი		
						საინჟინრო ქსელების შეზღუდვის არეალები		

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

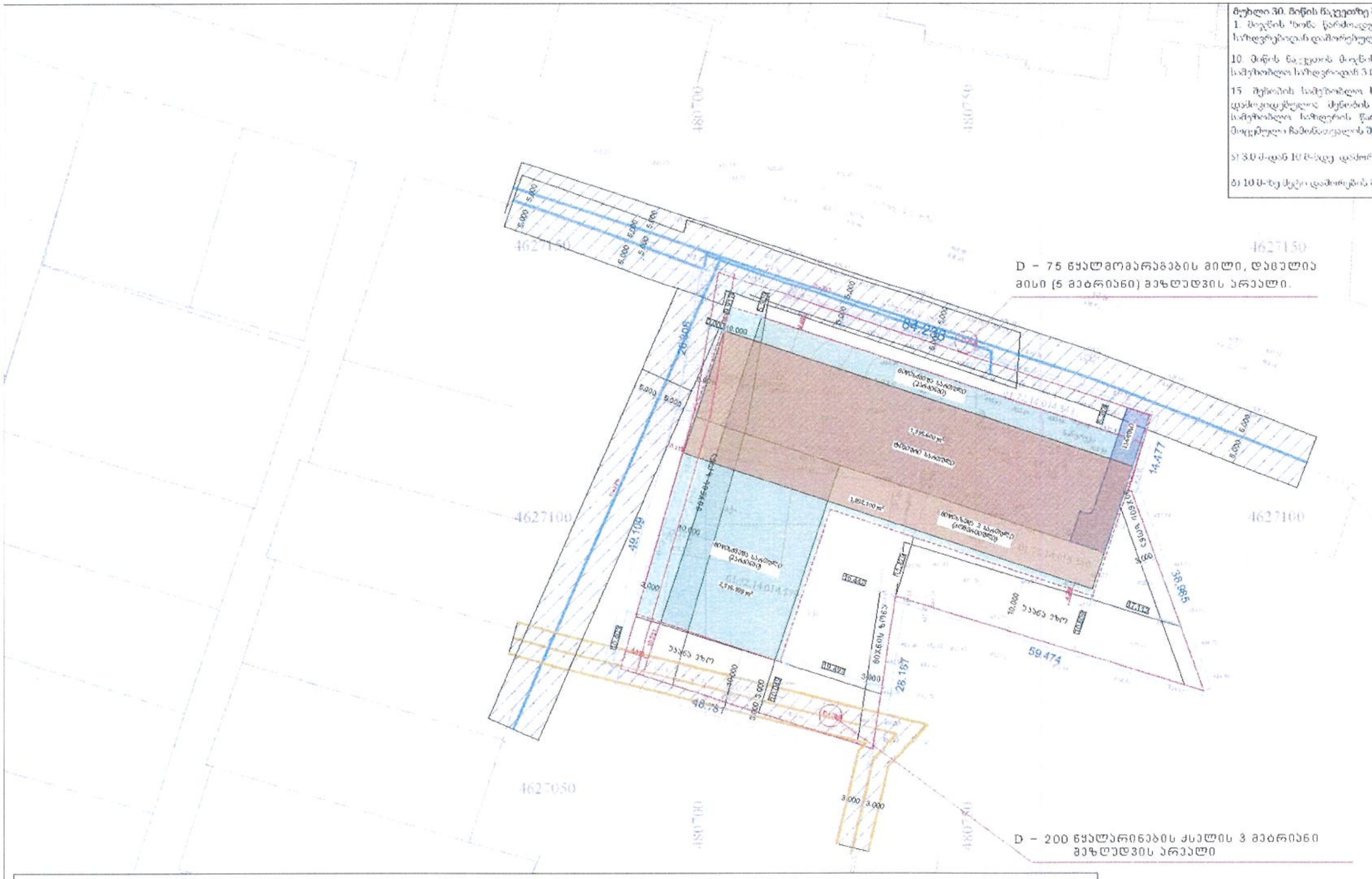
1. [illegible]

10. [illegible]

15. [illegible]

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე [illegible] 0.4-ზე.

ბ) 10 მ-ზე მეტი [illegible]



შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	საცხოვრებლო მიხნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	აკრძალვა	
ღია			

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №14	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯაფარიძე პ/ნ: 01024004568	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის გზ-12 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380.

განაშენიანების რეგულირების გეგმა	მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა				პირობითი აღნიშვნები		საპროექტო არეალი		უკანა ეზო
	თარიღი	25/12/22	მასშტაბი	1/1000			მიწის ნაკვეთების საზღვრები		სამეზობლო მიჯნის ზონა
	ფორმატი	A-3	ფურცელი	3			შენობის განთავსების არეალი		
							საინჟინრო ქსელების მეზღუდვის არეალები		

10. თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის I. აღემატება 10 მეტრს, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზოლს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3.0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

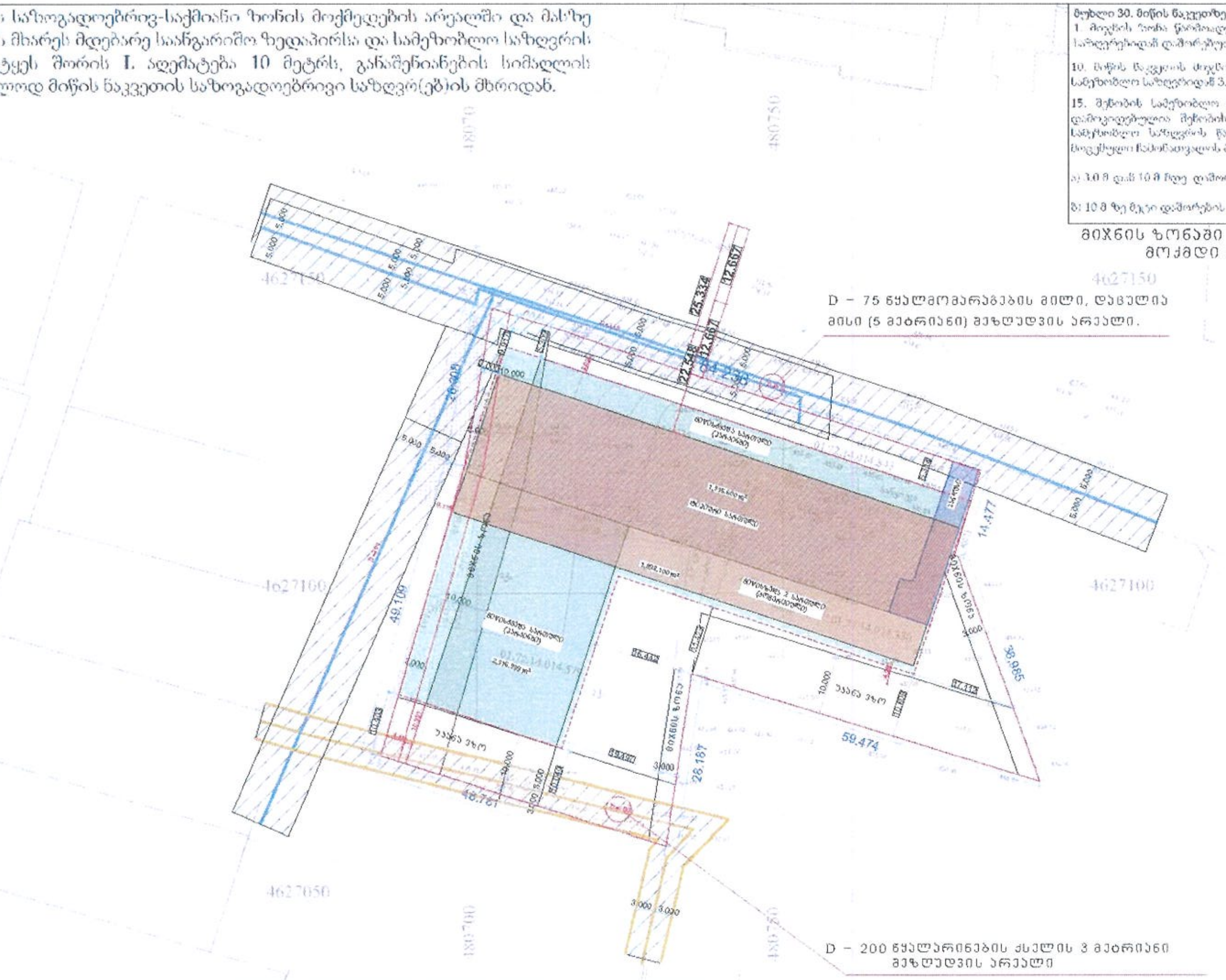
10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზოლში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ლიობის საანგარიშო ზედაპირზე მიწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე, ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ვერტიკალური დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება მოქმედი კანონმდებლობის წესების დაცვით



H=L/Y

H=22.548/0.35

H=64.42

15 მიწისზედა სართული

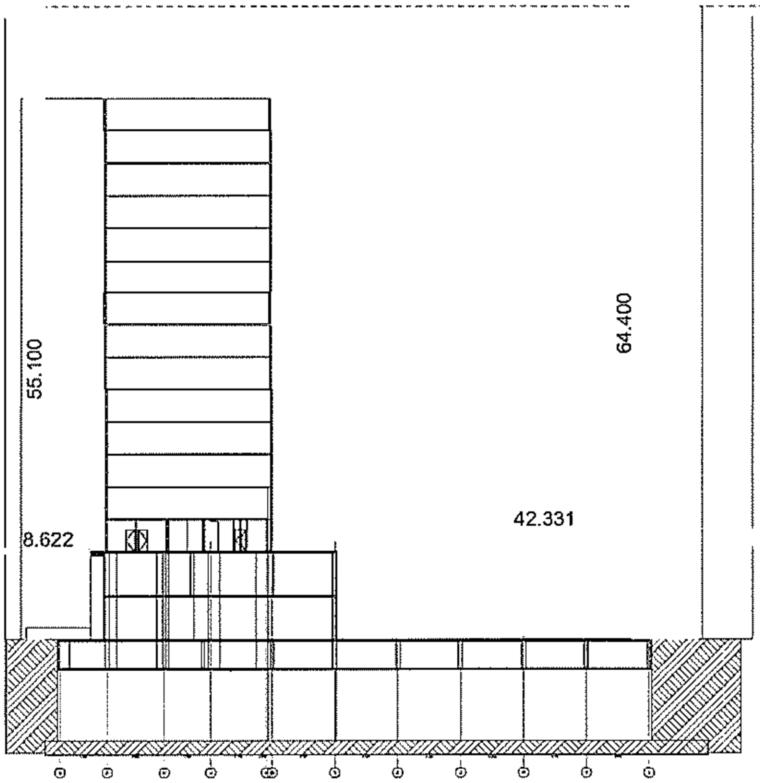
3 მიწისქვეშა სართული

შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	აკრძალვა	
ღია			

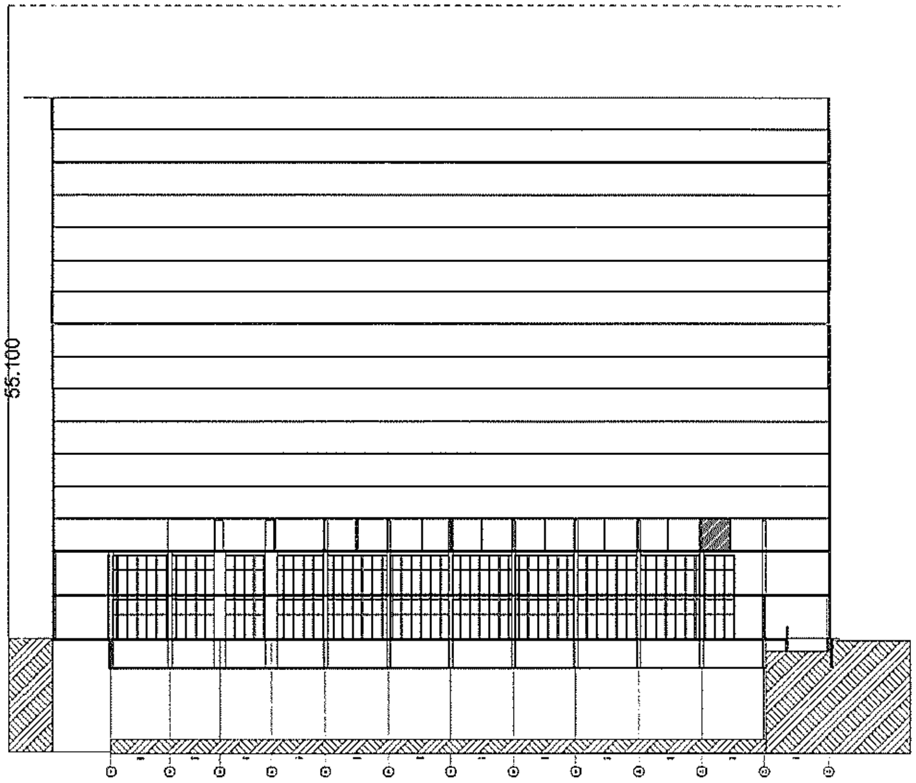
შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №14	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბურიძე პ/ნ: 01024004568	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის ქუ-12 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380,

განაშენიანების რეგულირების ზონა	ჭრილები			
	თარიღი	25/12/22	მასშტაბი	1/1000
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3

ჭრილი 1 - 1



ჭრილი 1 - 1



მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში - საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

H=L/Y

H=22.548/0.35

H=64.42

15 მიწისზედა სართული

3 მიწისქვეშა სართული

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, შარდენის ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე	[signature]	თამარ ჯუმუტიძე პ/ნ: 01024004568	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380,

განაშენიანების რეგულირების გეგმა	დეტალური რეგლამენტი			
	თარიღი	25/12/22	მასშტაბი	1/1000
	ფორმატი	A-3	ფურცელი	3

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო არეალი		უკანა ეზო
მიწის ნაკვეთების საზღვრები		სამეზობლო მიჯნის ზონა
შენობის განთავსების არეალი		
საინჟინრო ქსელების მეზღუდვის არეალები		

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები			
ნაკვეთის ნომერი	1		
ნაკვეთის ფართობი	5 496 კვ.მ.		
მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო		
გეგმარების შემზღუდავი ზონა	საინჟინრო ქსელები		
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა, გეგმარებითი კარკასი		
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	5 496 კვ.მ. (სსზ-2)		
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო		
ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალფუნქციური 75%-საზოგადოებრივი 25%-საცხოვრებელი		
კ-1, კ-2, კ-3;	კ-1= 0,5 2968 კვ.მ.	კ-2 = 4,6 25 500 კვ.მ.	კ-3 = 0,2 1099.2 კვ.მ.
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან/და სართულიანობა	64.42 მეტრი 15 სართული მიწისზედა 3 სართული მიწისქვეშა		
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანება	დაუშვებელია		
ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა	14-39 დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად		
შენობების განთავსების წესი	ღია		

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

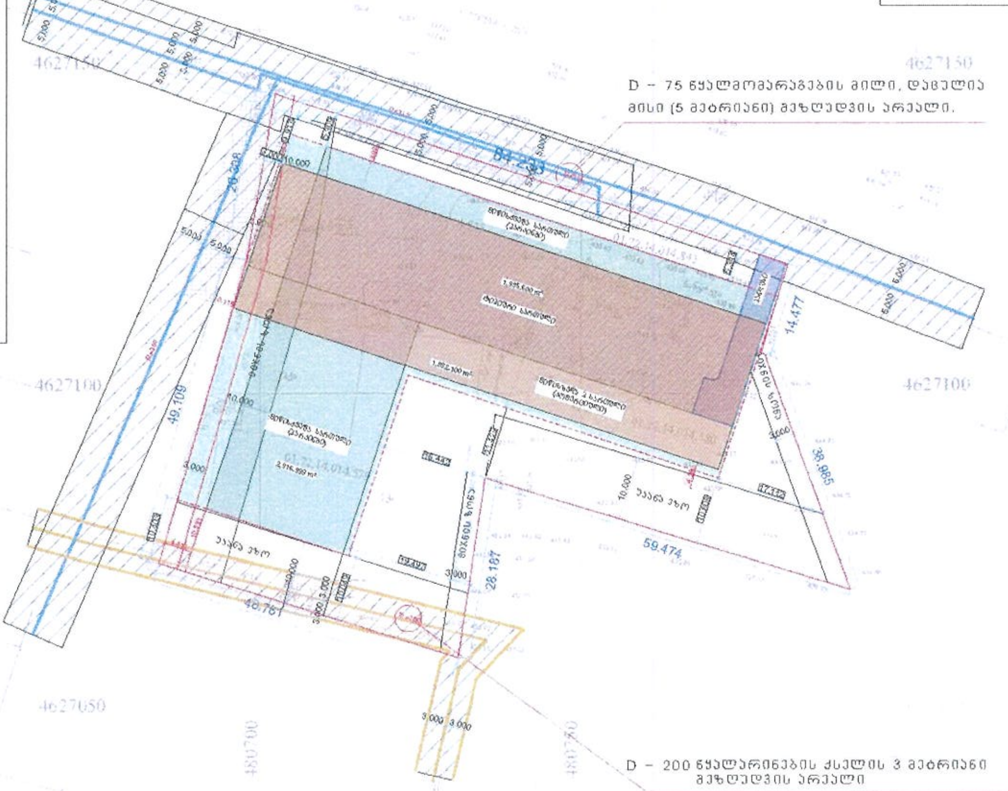
1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3.0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის სახანძრო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებული სახანძრო ზედაპირის და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – სახანძრო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.



შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	არქალვა	
ღია			

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე	[signature]	თამარ ჯუმბურიძე პ/ნ: 01024004568	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 ... 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380,