



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 576

21 ნოემბერი
“ --- ” ----- 2023 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის გამზირი №13ა, №13გ, №13ზ; ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, გაერთიანება “სამთო ქიმია”-სა და “საქჰიდროენერგომშენი”-ს მშენებარე სახლის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, წყნეთის გზატკეცილი, შესახვევი №55; ქალაქ თბილისში, წყნეთის ქუჩა №57ა, №57; ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის ქუჩა №13ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №№01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124; 01.14.14.001.125; 01.14.14.001.126; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090; 01.14.14.001.094; 01.14.14.001.095; 01.14.14.001.097; 01.14.14.001.207; 01.14.14.001.918) და მიმდებარედ 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 2023 წლის 16 ნოემბრის №23.1764.1938 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის გამზირი №13ა, №13გ, №13ზ; ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, გაერთიანება “სამთო ქიმია”-სა და “საქჰიდროენერგომშენი”-ს მშენებარე სახლის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, წყნეთის გზატკეცილი, შესახვევი №55; ქალაქ თბილისში, წყნეთის ქუჩა №57ა, №57; ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის ქუჩა №13ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №№01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124; 01.14.14.001.125; 01.14.14.001.126; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090; 01.14.14.001.094; 01.14.14.001.095; 01.14.14.001.097; 01.14.14.001.207; 01.14.14.001.918) და მიმდებარედ 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 №01231522781-67 (01232073267-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება და შემდგომში განაშენიანების რეგულირების გეგმა მტკიცდება იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი ძალაში შევა, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო არეალში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში.

3. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

5. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.1764.1938
16 / ნოემბერი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის გამზირი N13ა, N13გ, N13ბ; ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, გაერთიანება „სამთო ქიმიკ“-სა და „საქჰიდროენერგომშენი“-ს მშენებარე სახლის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, წყნეთის გზატკეცილი, შესახვევი N55; ქალაქ თბილისში, წყნეთის ქუჩა N57ა, N57; ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის ქუჩა N13ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: NN01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124; 01.14.14.001.125; 01.14.14.001.126; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090; 01.14.14.001.094; 01.14.14.001.095; 01.14.14.001.097; 01.14.14.001.207; 01.14.14.001.918) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 1 ივნისის N01231522781-67 (N01232073267-67) განცხადებით მიმართა ლევან ტურძელაძემ (პ/ნ 61001058093) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის გამზირი N13ა, N13გ, N13ბ; ქალაქი თბილისი, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, გაერთიანება „სამთო ქიმიკ“-სა და „საქჰიდროენერგომშენი“-ს მშენებარე სახლის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, წყნეთის გზატკეცილი, შესახვევი N55; ქალაქი თბილისი, წყნეთის ქუჩა N57ა, N57; ქალაქი თბილისი, მიხეილ თამარაშვილის ქუჩა N13ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124; 01.14.14.001.125; 01.14.14.001.126; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090; 01.14.14.001.094; 01.14.14.001.095; 01.14.14.001.097; 01.14.14.001.207; 01.14.14.001.918) მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის გამზირი N13ა, N13გ, N13ბ; ქალაქი თბილისი, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, გაერთიანება „სამთო ქიმიკ“-სა და „საქჰიდროენერგომშენი“-ს მშენებარე სახლის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, წყნეთის გზატკეცილი, შესახვევი N55; ქალაქი თბილისი, წყნეთის ქუჩა N57ა, N57; ქალაქი თბილისი, მიხეილ თამარაშვილის ქუჩა N13ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124; 01.14.14.001.125; 01.14.14.001.126; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090; 01.14.14.001.094; 01.14.14.001.095; 01.14.14.001.097; 01.14.14.001.207;



01.14.14.001.918). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი 23 219 კვ.მ ამასთან, ხდება მიმდებარე დაურეგისტრირებელი - 268 კვ.მ-ის ადგილმონაცვლეობა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გამოყენებით;

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

პროექტის დამკვეთს წარმოადგენს შპს „იქსორი თამარაშვილზე“, რომელსაც დაგეგმილი აქვს ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, თამარაშვილის ქუჩა N13ა; N3ბ და N13გ-ში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, რომელშიც გათვალისწინებულია შემდეგი ფუნქციური სახეობების განვითარება: საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული, საზოგადოებრივი თავშეყრის, გასართობი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და აღნიშნული სახეობებისთვის საჭირო დამხმარე ფუნქციების განვითარება;

„ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა N13ა, N13ბ, N13გ, (ს/კ: N01.14.14.001/121; N01.14.14.001.122; N01.14.14.001.123) არსებული დაუშვებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „იქსორი თამარაშვილზე“-სთვის (ს/ნ 405210711) ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 15 მაისის N94 განკარგულებითა და „ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა N13ა, N13ბ, N13გ, (ს/კ: N01.14.14.001/121; N01.14.14.001.122; N01.14.14.001.123) არსებული დაუშვებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ (ს/ნ 405210711) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებული ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 ნოემბრის N540 განკარგულებით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე გამოყენებულ იქნა ხელშეწყობი ღონისძიებები. კერძოდ, საპროექტო არეალის განვითარების და დაუშვებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, ტერიტორიაში შემავალ სამ მიწის ნაკვეთს (ს/კ: N01.14.14.001.121; N01.14.14.001.122 და N01.14.14.001.123) მიენიჭა გადამეტებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=14.5$. ხოლო, კ-1 და კ-3 კოეფიციენტები დაზუსტდა შემდეგნაირად: კ1-0,7 და კ3-0,1;

საპროექტო კომპლექსის დასაგეგმარებლად, განსაზღვრულია მხოლოდ აღნიშნულ სამ ერთეულზე მინიჭებული ინტენსივობის მაჩვენებლის გამოყენება; განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში შემავალი სხვა დანარჩენი მიწის ნაკვეთების ჩართულობა ძირითადად მიზანმიმართულია საჯარო მოხმარების რეკრეაციული არეალის შექმნაზე, რომელიც პროექტის დასრულებისას გადაეცემა (7500 კვ.მ) კვლავ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს.

ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონებია საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), რომელიც საპროექტო გადაწყვეტით იცვლება საცხოვრებელი ზონა 6-ითა (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2).

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი რისკის შემცველი გეოდინამიკური არეალი, ასევე, მდინარის წყალდაცვითი ზონა, რომელიც წარმოადგენს შემზღუდავ პირობას საშენებლო და სანებართვო საქმიანობის წარმოების პროცესში. ასევე ფიქსირდება მდინარე ვერეს ღვარცოფი და კოლექტორი; შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის განთავსებისას დაცული იქნეს დეტალურ გეოლოგიაში დაფიქსირებული შენიშვნები და რეკომენდაციები, აღნიშნულ გეგმარებით შემზღუდავ არეალებთან დაკავშირებით კი, საჭიროებისამებრ ჩატარდეს შესაბამისი ღონისძიება;

საპროექტო არეალზე, შემოთავაზებული განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონის ლოკაციის ფართობია 10 841 კვ.მ. მოწოდებული პროექტის, მხოლოდ საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სექტორის ინტენსივობის საანგარიშო კოეფიციენტი შეადგენს $k_2=11.1$.

გამოყენების სახეობა: მრავალფუნქციური, საცხოვრებელი, სასტუმრო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საზოგადოებრივი კვების; გასართობი; კომერციული და საოფისე კომპლექსი;

ფუნქცია: საზოგადოებრივ-საქმიანი, კომერციული, საცხოვრებელი, დასასვენებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი; საზოგადოებრივი კვების; გასართობი; ადმინისტრაციული და სარეკრეაციო.

სამი კოშკისგან შემდგარი მრავალფუნქციურ კომპლექსში, საცხოვრებელი სექტორის ჯამური ფართობი თავმოყრილია (A და B კოშკებში) და შეადგენს საპროექტო მოცულობის 85%.

სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი 23 219 კვ.მ

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 3;

შენობების რაოდენობა - A; B; D; E ბლოკები

A ბლოკი - სავარაუდო 50 სართ.

B ბლოკი - სავარაუდო 44 სართ.

D ბლოკი- სავარაუდო 24 სართ.

E ბლოკი- არსებული 18 სართ.

ნაკვეთი #1 -10 841 კვ.მ;

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)

კ1-0.7 (7 600 კვ.მ)

კ2-11.1 (119 900 კვ.მ)

კ3-0.1 (1100 კვ.მ)

ნაკვეთი #2 -7 500 კვ.მ.

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

კ1-0.1

კ3-0.8

ნაკვეთი #3-4 878 კვ.მ.

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

კ1-0.1

კ3-0.8

შენიშვნა:

საკითხი N16-0123160593 09/06/2023 წერილით განსახილველად გადაგზავნილია სსიპ გარემოს ეროვნულ სააგენტოში.

ამასთან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნეს უფლებამოსილი უწყების პოზიცია და წარმოდგენილი იქნეს შეთანხმებული გენგეგმა მდინარის წყალდაცვითი ზოლის, ღვარცოფის და მდინარის კოლექტორის შეზღუდვის არეალის დატანით, ზომების მითითებით;

არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 6 ივნისის N01231571120 წერილის შესაბამისად, სააგენტო თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 7 ივნისის N0123158947 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2023 წლის 16 ოქტომბრის N61-01232893538 წერილის შესაბამისად, აღნიშნული პროექტის საზოგადოებრივ და სოციალურ მნიშვნელობის (დაუმთავრებელი მშენებლობა) გათვალისწინებით, სააგენტო ამ ეტაპზე, არ არის წინააღმდეგი გაგრძელდეს პროექტირებასთან დაკავშირებული პროცედურები. ამასთან, იმავე წერილის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საბოლოო ეტაპზე, განმეორებით უნდა მოხდეს სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირება.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის გამზირი N13ა, N13გ, N13ბ; ქალაქი თბილისი, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, გაერთიანება „სამთო ქიშია“-სა და „საქჰიდროენერგომშენი“-ს მშენებარე სახლის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, წყნეთის გზატკეცილი, შესახვევი N55; ქალაქი თბილისი, წყნეთის ქუჩა N57ა, N57; ქალაქი თბილისი, მიხეილ თამარაშვილის ქუჩა N13ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: NN01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124; 01.14.14.001.125; 01.14.14.001.126; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090; 01.14.14.001.094; 01.14.14.001.095; 01.14.14.001.097; 01.14.14.001.207; 01.14.14.001.918) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01231522781-67 (N01232073267-67) 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, მიხეილ თამარაშვილის გამზირი N13ა, N13გ, N13ბ; ქალაქი თბილისი, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, გაერთიანება „სამთო ქიშია“-სა და „საქჰიდროენერგომშენი“-ს მშენებარე სახლის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, წყნეთის გზატკეცილი, შესახვევი N55; ქალაქი თბილისი, წყნეთის ქუჩა N57ა, N57; ქალაქი თბილისი, მიხეილ თამარაშვილის ქუჩა N13ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: NN01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124; 01.14.14.001.125; 01.14.14.001.126; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090; 01.14.14.001.094; 01.14.14.001.095; 01.14.14.001.097; 01.14.14.001.207; 01.14.14.001.918) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

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

ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა 13 ა, 13ბ, 13გ -ში არსებულ
რეგისტრირებულ
მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდი: №01.14.14.001.121;
01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124 ; 01.14.14.001.125
; 01.14.14.001.126 ; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026 ;
01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090 ; 01.14.14.001.094
; 01.14.14.001.095, 01.14.14.001.097, 01.14.14.001.207,
01.14.14.001.918 და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ
ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2023 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....3

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

1.1	ტერმინთა განმარტება	3
1.2	საძარბაზოებრივი საფუძვლები და გახვრადების რეკვიზიტები	3
1.3	ამოსავალი პირობები	6
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქმშენებლობითი სტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	8
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	10
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 წარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	11
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა	12
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	13
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი	13
3.2	არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები	13
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	16
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	20
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომი – გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	20
5	შენიშვნები:	21

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, განიმარტება შემდეგნაირად:

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

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

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

1. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
4. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ

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

- თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება **N23.1764.1938 (16/ნოემბერი/2023წ.)**
 6. წინასაპროექტო კვლევა;
 7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - **N0123158947 07.06.2023;#01232202614 08.08.2023;**
 8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - **N01232091285 28/07/2023;#01231571120 06.06.2023;**
 9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს **N61-01232893538 16/10/2023** წერილი;

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 -

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

- დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
 3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
 4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
 5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
 6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
 7. „ქალაქ თბილისის, გარდაზნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
 8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
 9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
 10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

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

1.3 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01231522781-67 01.06.2023 01232073267-67 26.07.2023
განმცხადებელი	ლევან ტურძელაძე
ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, თამარაშვილის ქუჩა 13ა, 13ბ, 13გ
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	№01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124 ; 01.14.14.001.125 ; 01.14.14.001.126 ; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026 ; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090 ; 01.14.14.001.094 ; 01.14.14.001.095, 01.14.14.001.097, 01.14.14.001.207, 01.14.14.001.918 (საპროექტო არეალის ფართობი 23 219 კვ.მ)
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი, კომერციული, სასტუმრო, სპორტულ გამაჯანსაღებელი
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების მაღლი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-

სპეციალური რეჟიმები	
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - საბურთალო ქვეუბანი - საბურთალო ზონის ნომერი -179; ნორმატიული ფასი - 68;
გეგმარებითი შეზღუდვები	1. გეოლოგიური საფრთხეების ზონირება -მაღალი, საშუალო; 2. ღვარცოფი - მდ.ვერე; 3. მდინარის წყალდაცვითი ზონა; 4. ჰიდროგრაფია-მდინარის კოლექტორი;

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

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

2.2 ტერიტორიის დახასიათება/საპროექტო წინადადება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქი თბილისში, თამარშვილის 13,ა13,ბ და 13გ-ში და თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე №01.14.14.001.121, 01.14.14.001.122; 01.14.14.001.123; 01.14.14.001.124 ; 01.14.14.001.125 ; 01.14.14.001.126 ; 01.14.14.001.127; 01.14.14.001.026 ; 01.14.14.001.087; 01.14.14.001.088; 01.14.14.001.090 ; 01.14.14.001.094 ; 01.14.14.001.095, 01.14.14.001.097, 01.14.14.001.207, 01.14.14.001.918 (რეგისტრირებული ფართობი 23 219 კვ.მ) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაზე (268 კვ.მ);

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართი შეადგენს 23 219 კვ.მ-ს, საპროექტო წინადადებით ხდება დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის 268 კვ.მს ადგილმონაცვლეობა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გამოყენებით;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის წინასაპროექტო კვლევა მიზნად ისახავს ტერიტორიის მომზადებას მრავალფუნქციური კომპლექსის დასაგეგმარებლად. წარმოდგენილი გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებში მონიშნული საპროექტო ტერიტორიის ნაწილაზე, რომელიც მოიცავს, როგორც მუნიციპალური, ისე კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთების ერთობლიობას და დაურეგისტრირებელ სივრცეებსაც, იგეგმება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 15 მაისის #94 და 2021 წლის 19 ნოემბრის #540 განკარგულებით თამარაშვილის ქუჩა #13ა; 13ბ და 13გ-ში (ს/კ 01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122 და 01.14.14.001.123) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით განაშენიანების რეგულირების გეგმის რეჟიმის გავრცელება. პროექტის დამკვეთს წარმოადგენს შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ რომელსაც დაგეგმილი აქვს, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, თამარაშვილის ქუჩა #13ა; 13ბ და 13გ-ში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდ. ვერეს შორის, არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, რომელშიც გათვალისწინებულია შემდეგი ფუნქციური სახეობების განვითარება: საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული, საზოგადოებრივი თავშეყრის, გასართობი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და აღნიშნული სახეობებისთვის საჭირო დამხმარე ფუნქციების განვითარება; მითითებულ ტერიტორიაზე დღეს არსებული მრავალსართულიანი კომპლექსის აგება დაიწყო, გასულ საუკუნეში 1983 წელს, თუმცა ქვეყანაში შექმნილი სიტუაციიდან და ინვესტორთა ხშირი ცვლილებიდან გამომდინარე, მშენებლობა დღესაც დაუსრულებელი სტატუსის მატარებელია; აღნიშნული საკითხის ხელისშემწყობი ღონისძიების ფარგლებში ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გამოიცა განკარგულება, რომელშიც პუნქტობრივად აღწერილია, ყველა ის ძირითადი პირობა, რასაც უნდა დაექვემდებაროს შპს "იქსორი თამარაშვილზე" და რომლის ფარგლებში საპროექტო არეალის განვითარების და დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, ტერიტორიაში შემავალ სამ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122 და 01.14.14.001.123) მიენიჭა გადამეტებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2=14.5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ გამოიცა 2021 წლის 19 ნოემბრის #540 განკარგულება, დამატებით დაზუსტებული ხელისშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე. განკარგულებით განისაზღვრა საპროექტო წინადადებაში კ1-0,7-ით და კ3-0,1-ით დაზუსტება; ასევე პროექტი განთავისუფლდა მიჯნის ზონასთან და სიმაღლის განსაზღვრასთან მიმართებაში არსებული მოთხოვნების გათვალისწინებისგან; შემოთავაზებული კონცეფციით, საპროექტო კომპლექსის დასაგეგმარებლად, განსაზღვრულია მხოლოდ აღნიშნულ სამ ერთეულზე მინიჭებული ინტენსივობის მაჩვენებლის გამოყენება; განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში შემავალი სხვა დანარჩენი მიწის ნაკვეთების ჩართულობა ძირითადად მიზანმიმართულია, საჯარო

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

მოხმარების რეკრეაციული არეალის შექმნაზე, რომელიც პროექტის დასრულებისას გადაეცემა (7500 კვ.მ) კვლავ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს.

ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონებია სსზ-1; ტზ-1; სზ-6 და რზ-2, რომელიც საპროექტო გადაწყვეტით იცვლება სზ-6-ად და რზ-2 ად.

ინტერაქტიული რუკის მიხედვით ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი რისკის შემცველი გეოდინამიკური არეალი, ასევე 2019 წლის 15 მარტს ქ. თბილისის საკრებულოს №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული მდინარის წყალდაცვითი ზონა, რომელიც წარმოადგენს შემზღუდავ პირობას სამშენებლო და სანებართვო საქმიანობის წარმოების პროცესში. ასევე ფიქსირდება მდინარე ვერეს კოლექტორი;

საპროექტო არეალზე, შემოთავაზებული განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონის ლოკაციის ფართობია 10841 კვ.მ. მოწოდებული პროექტის, მხოლოდ საცხოვრებელი ზონის (სზ-6) სექტორის ინტენსივობის საანგარიშო კოეფიციენტი შეადგენს $k_2=11.1$.

გამოყენების სახეობა: მრავალფუნქციური, საცხოვრებელი, სასტუმრო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საზოგადოებრივი კვების; გასართობი; კომერციული და საოფისე კომპლექსი;

ფუნქცია: საზოგადოებრივ-საქმიანი, კომერციული, საცხოვრებელი, დასასვენებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი; საზოგადოებრივი კვების; გასართობი; ადმინისტრაციული და სარეკრეაციო.

სამი კოშკისგან შემდგარი მრავალფუნქციურ კომპლექსში, საცხოვრებელი სექტორის ჯამური ფართობი თავმოყრილია (A და B კოშკებში) და შეადგენს საპროექტო მოცულობის 85%.

შენობა-ნაგებობების სიმაღლეები მერყეობს 170 მეტრამდე.

შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე კვარტლებთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

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

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- საჭიროებისამებრ დემონტაჟის პროექტის გათვალისწინებით განხორციელდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი;

2.4 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;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის 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 სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენა;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან;
- საზოგადოებრივი საზღვარი - თამარაშვილის გამზირის და ჭაბუა ამირეჯიბის გზატკეცილის მხრიდან;

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.

2.5 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;
- 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 მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;

2.6 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 ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის

გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;

2.7 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაზომვითაა A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;
- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17 ის შესაბამისად.

2.8 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;
- ტერიტორიაზე ფიქსირდება არსებული ხაზობრივი ნაგებობები/საინჟინრო კომუნიკაციები, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილი იქნეს შესაბამის ორგანოებთან შეთანხმებული გენგეგმები შეზღუდვის ბუფერების დატანით (ზომების მითითებით);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე

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

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 გამოჯვრისას, 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;
- გრგ-ს ეტაპზე გათვალისწინებული იქნეს „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-8 მუხლის 3^ა; 3^ბ; 11^ა; 11^ბ; 12; 13; პუნქტები;
- ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად;
- სავალდებულო ავტოსადგომები სრულად მოეწყოს მიწის ქვეშ, მიწის ზევით მოეწყოს წარმოდგენილი გენგეგმის შესაბამისად სავარაუდოდ 14 ავტოსადგომი;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 23 219 კვ.მ (საპროექტო წინადადებით ხდება დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის 268 კვ.მს ადგილმონაცვლეობა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გამოყენებით)

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 ზონა: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

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

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა. იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

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		

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური ფართობი	600/700*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15/20 *	მეტრი

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

და ზომები	მინიმალური სიღრმე	25/30*	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბიანიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, 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		

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ 1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი		600*	კვ.მ

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

ფართობი და ზომები	მინიმალური სიგანე მინიმალური სიღრმე	- -	მეტრი მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის		

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 6 (სზ-6) – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600/700*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15/20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25/30*	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
--

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

კ-1	0,2	კოეფიციენტი
კ 2		კოეფიციენტი
კ-3	0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	10/1 **	ერსიუელი/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*
	მინიმალური სიგანე	-
	მინიმალური სიღრმე	-
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	12***	მეტრი
შენიშვნა	2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის	

სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი 23 219 კვ.მ

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა – 3;

შენობების რაოდენობა - A; B; D; E ბლოკები

A ბლოკი - სავარაუდო 50 სართ.

B ბლოკი - სავარაუდო 44 სართ.

D ბლოკი- სავარაუდო 24 სართ.

E ბლოკი- არსებული 18 სართ.

ნაკვეთი #1 –10 841 კვ.მ;

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)

კ1-0.7 (7 600 კვ.მ)

კ2-11.1 (119 900 კვ.მ)

კ3-0.1 (1100 კვ.მ)

საცხოვრებელი დაახლოებით 97 000 კვ.მ.

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

საზოგადოებრივი 23 000 კვ.მ.

ნაკვეთი #2 -7 500 კვ.მ.

კ1 0.1

კ3-0.8

ნაკვეთი #3-4 878 კვ.მ.

კ1-0.1

კ3-0.8

შენიშვნა:

1. ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი და საშუალო რისკის შემცველი გეოდინამიკური არეალი, შესაბამისად შენობა-ნაგებობის განთავსებისას დაცული იქნეს დეტალურ გეოლოგიაში დაფიქსირებული შენიშვნები და რეკომენდაციები, საჭიროებისამებრ ჩატარდეს შესაბამისი ღონისძიება;
2. ტერიტორიაზე ვრცელდება წყალდაცვითი ზოლი, ასევე ღვარცოფის აღნიშვნა და მდინარე ვერეს კოლექტორი, 2019 წლის 15 მარტს ქ. თბილისის საკრებულოს №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით მოცემულ ტერიტორიაზე განსაზღვრულია მდინარის წყალდაცვითი ზონა, რომელიც წარმოადგენს შემზღუდავ პირობას სამშენებლო და სანებარეთო საქმიანობის წარმოების პროცესში, შესაბამისად შენობა-ნაგებობის განთავსებისას დაცული იქნეს მდინარის წყალდაცვითი ზოლის, ღვარცოფის და მდინარის კოლექტორის შეზღუდვის არეალი და საჭიროებისამებრ ჩატარდეს შესაბამისი ღონისძიება;

საკითხი 16-0123160593 09/06/2023 წერილით განსახილველად გადაგზავნილია სსიპ გარემოს ეროვნულ სააგენტოში;

ამასთან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნეს უფლებამოსილი უწყების პოზიცია და წარმოდგენილი იქნეს შეთანხმებული გენგეგმა მდინარის წყალდაცვითი ზოლის, ღვარცოფის და მდინარის კოლექტორის შეზღუდვის არეალის დატანით, ზომების მითითებით;

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

3. წარმოსადგენია მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობები /მინდობილობები განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება და შექმდომში განაშენიანების რეგულირების გეგმა მტკიცდება იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი ძალაში შევა, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო არეალში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში.
4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2023 წლის 16 ოქტომბრის N61-01232893538 წერილის შესაბამისად, აღნიშნული პროექტის საზოგადოებრივ და სოციალურ მნიშვნელობის (დაუმთავრებელი მშენებლობა) გათვალისწინებით, სააგენტო ამ ეტაპზე, არ არის წინააღმდეგი გაგრძელდეს პროექტირებასთან დაკავშირებული პროცედურები. ამასთან, იმავე წერილის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საბოლოო ეტაპზე, განმეორებით უნდა მოხდეს სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირება.
5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 15 მაისის #94 და 2021 წლის 19 ნოემბრის #540 განკარგულებით #01.14.14.001.121, 01.14.14.001.122, 01.14.14.001.123) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „იქსორი თამარაშვილზე“-სთვის (ს/ნ. 405210711) შეთანხმდა ხელშეწყობი ღონისძიებები, მათ შორის:
 - ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვროს - კ1-0.7, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს - კ-2 -14.5-ით; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი განისაზღვროს კ3-0.1-ით;
 - ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნეს გათვალისწინებული სიმაღლის განმსაზღვრელი და სამეზობლო მიჯნის ზონასთან მიმართებაში არსებული მოთხოვნები;
 - ბ) ავტოფარეხების დაპროექტებისას მოხდეს მინიმუმ 600 ერთეული პარკინგის გათვალისწინება მთელ პროექტში. ამასთან ავტოფარეხებისა და სავალი ნაწილის ზომები გათვალისწინებულ იქნეს დღეს მოქმედი რეგულაციების მიხედვით;
 - გ) მისამართზე თამარაშვილის #13ა,13ბ,13გ არსებული სამშენებლო ობიექტის მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე (7500 კვ.მ) მოეწყოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმებული დენდროლოგიური პროექტის შესაბამისად, სარეკრეაციო სივრცე და საკუთრებაში გადაეცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე;

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ღურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ღურჯი 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);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების კრილში);
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;

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

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. ავტომაქსანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;

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

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: 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.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01232893538
თარიღი: 16/10/2023

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

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსს
ბატონ ვიქტორ წილოსანს

ბატონო ვიქტორ,

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2023 წლის 12 ივნისის N16-01231631009 (12.06.23 N12-01231631630-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდინარე ვერეს შორის არსებულ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო არეალი მოიცავს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ რეგისტრირებულ და ასევე დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთებს, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

როგორც მოგეხსენებათ, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2023 წლის 01 მარტის N61-01230603542 წერილით, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია. დამატებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში დაწყებულია საქმის წარმოება მოქალაქე დავით ლიპარტიას 2023 წლის 17 მაისის N19/0123137317-01 წერილის საფუძველზე, სადაც წარმოდგენილ ცნობა-დახასიათებასა და საინვენტარიზაციო გეგმაზე დაყრდნობით, მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, რომელიც თანხვედრაშია 01.14.14.001.918 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით, სააგენტოში საბოლოო გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

ვითვალისწინებთ რა, აღნიშნული პროექტის საზოგადოებრივ და სოციალურ მნიშვნელობას (დაუმთავრებელი მშენებლობა) და გვინდა თავიდან ავიცილოთ საპროექტო სამუშაოების შეფერხება, სააგენტო ამ ეტაპზე, არ არის წინააღმდეგი გაგრძელდეს პროექტირებასთან დაკავშირებული პროცედურები. აქვე გთხოვთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საბოლოო ეტაპზე, განმეორებით მომართოთ სააგენტოს, ჩვენი მხრიდან საბოლოო პოზიციის დაფიქსირების მიზნით.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01232091285

თარიღი: 28/07/2023

2023 წლის 26 ივლისის N 01232073267-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდინარე ვერეს შორის მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.14.001.121 ; 01.14.14.001.122 ; 01.14.14.001.123 ; 01.14.14.001.126 ; 01.14.14.001.095 ; 01.14.14.001.087 ; 01.14.14.001.088 ; 01.14.14.001.026 ; 01.14.14.001.125 ; 01.14.14.001.127 ; 01.14.14.001.097 ; 01.14.14.001.207 ; 01.14.14.001.094 ; 01.14.14.001.124; 01.14.14.001.090) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების ვეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, პოზიცია დააფიქსირა **2023 წლის 1-ლი ივნისის N 01231522781-67 განცხადების პასუხად**. გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოხსენებული პოზიციით.

გამოყენებულია კვალიფიკატორი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01231571120
თარიღი: 06/06/2023

2023 წლის 1-ლი ივნისის N 01231522781-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდინარე ვერეს შორის მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.14.001.121 ; 01.14.14.001.122 ; 01.14.14.001.123 ; 01.14.14.001.126 ; 01.14.14.001.095 ; 01.14.14.001.087 ; 01.14.14.001.088 ; 01.14.14.001.026 ; 01.14.14.001.125 ; 01.14.14.001.127 ; 01.14.14.001.097 ; 01.14.14.001.207 ; 01.14.14.001.094 ; 01.14.14.001.124 ; 01.14.14.001.090) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დავალების სამსახური აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ამასთან, გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის „3¹“ პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, წარმოსადგენია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა.

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა უნდა შეთანხმდეს სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციასთან. სააგენტოში შეთანხმების შემდეგ სქემა უნდა შეთანხმდეს საპატრულო პოლიციასთან. ამის შემდეგ, შეთანხმებული სქემა უნდა აიტვირთოს სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად ვებგვერდზე www.letters.ms.gov.ge. იმისათვის, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასთან დაკავშირებით დააფიქსიროს პოზიცია, საჭიროა, განაცხადი აიტვირთოს ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის საშუალებით, პორტალზე www.letters.ms.gov.ge შესაბამის ნომენკლატურაში. გაცნობებთ, რომ 2021 წლის 1-ლი აგვისტოდან სააგენტო განიხილავს მხოლოდ პორტალის საშუალებით დაფიქსირებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების განაცხადს.

იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტოდ გათვალისწინებული გზა ხვდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, უნდა წარმოადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შუალედური პასუხი.

იმ შემთხვევაში, თუ განსახილველ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი პოტენციური გზის მონაკვეთი მოიცავს სხვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების ტერიტორიას, წარმოდგენილი უნდა იყოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობა.

იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციურ გზაზე ხვდება არსებული ხე-მცენარეები, წარმოსადგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის თანხმობა გზის მოწყობასთან დაკავშირებით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01232202614
თარიღი: 08/08/2023

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 26 ივლისის №01232073267-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდინარე ვერეს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ.:01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122 და 01.14.14.001.123 და მიმდებარე ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საცხოვრებელი ზონა 6, სატრანსპორტო ზონა 1, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1; გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: რზ-2, შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

როგორც თქვენთვის ცნობილია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 ნოემბრის №540 განკარგულებით, არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, შპს „იქსორი თამარაშვილზე“-ს მიმართ დამტკიცდა დამატებითი/დაზუსტებული ხელშეწყობი ღონისძიებები. აღნიშნული განკარგულების პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე კ-3 გამწვანების კოეფიციენტი განისაზღვრა 0.1. ხოლო, ამავე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებულმა პირმა ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული საექსპერტო დასკვნა, დაგეგმილი საპარკო ინფრასტრუქტურისა და გამწვანების პროექტები უნდა წარმოადგინოს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

გამოყენებულია კვალიფიკირი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 0123158947

თარიღი: 07/06/2023

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 1 ივნისის №01231522781-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩასა და მდინარე ვერეს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ.:01.14.14.001.121; 01.14.14.001.122 და 01.14.14.001.123 და მიმდებარე ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საცხოვრებელი ზონა 6, სატრანსპორტო ზონა 1, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1; გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: რზ-2, შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

როგორც თქვენთვის ცნობილია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 ნოემბრის №540 განკარგულებით, არსებული დაუშთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, შპს „იქსორი თამარაშვილზე“-ს მიმართ დამტკიცდა დამატებითი/დაზუსტებული ხელშეწყობი ღონისძიებები. აღნიშნული განკარგულების პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე კ-3 გამწვანების კოეფიციენტი განისაზღვრა 0.1. ხოლო, ამავე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებულმა პირმა ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული საექსპერტო დასკვნა, დაგეგმილი საპარკო ინფრასტრუქტურისა და გამწვანების პროექტები უნდა წარმოადგინოს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე.

შემოადინიშნულის გათვალისწინებით, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

