



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 69

“ 21 ” თებერვალი 2023 წ

## ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.02.989; №81.02.99.731; №81.02.02.351; №81.02.02.987; №81.02.02.988; №81.02.02.919; №81.02.02.918; №01.81.10.291.001; №01.81.10.291.003) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 15 თებერვლის №23.180.201 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.02.989; №81.02.99.731; №81.02.02.351; №81.02.02.987; №81.02.02.988; №81.02.02.919; №81.02.02.918; №01.81.10.291.001; №01.81.10.291.003) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.ms.gov.ge](http://www.ms.gov.ge) რეგისტრირებული №012228742-67 (№0122348347-67; №01223502001-67; №012301433-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

ქალაქ თბილისში, ტაბახმელა, სოფელ წაგვისში არსებულ საკადასტრო ერთეულებზე  
(ს.კ 81.02.02.989, 81.02.99.731, 81.02.02.351, 81.02.02.987, 81.02.02.988, 81.02.02.919,  
81.02.02.918, 01.81.10.291.001, 01.81.10.291.003) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ  
ტერიტორიაზე სააგარაკე დასასვენებელი საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2023 წელი



## გეგმარებითი დავალების შინაარსი

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.    | გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....                                                                                                                                                                                                                            | 3                                   |
| 1.1   | ტერიტორია განმარტება .....                                                                                                                                                                                                                                              | 3                                   |
| 1.2   | სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები .....                                                                                                                                                                                                               | 3                                   |
| 1.3   | ამოსავალი პირობები .....                                                                                                                                                                                                                                                | 6                                   |
| 2     | ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და<br>რეკომენდაციები .....                                                                                                                                                                               | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.1   | გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები .....                                                                                                                                                                                                                 | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.1.1 | გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები: .....                                                                                                                                                                                                                        | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.2   | ტერიტორიის დახასიათება.....                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.3   | შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე<br>გარემოსთან.....                                                                                                                                                                           | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.4   | სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების<br>დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა ...                                                                                                                      | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.5   | მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების<br>განსაზღვრა .....                                                                                                                                                                    | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.6   | მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა<br>ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების<br>გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება,<br>ჩაუხედავობა და სხვა) ..... | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.7   | ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და<br>გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა .....                                                                                                                                             | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.8   | მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....                                                                                                                                                                                        | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.9   | ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და<br>სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა .....                                                                                                                                            | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3     | ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები; .....                                                                                                                                                                                                                   | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.1   | საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.2   | არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....                                                                                                                                                                                                                            | 13                                  |
| 3.3   | დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....                                                                                                                                                                                                                                | 13                                  |
| 3.4   | განაშენიანების რეგულირების ხაზები .....                                                                                                                                                                                                                                 | 15                                  |
| 4     | განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი<br>დოკუმენტაციის ჩამონათვალი .....                                                                                                                                                       | 15                                  |
| 5     | შენიშვნები: .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 17                                  |

## 1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

### 1.1 ტერმინთა განმარტება

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

**გეგმარებითი დავალება** – დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს ადმინისტრაციული 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

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

მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);

4. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N23.180.201 (15/თებერვალი/2023წ.)
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - **N°01230383736 (07/02/2023);**
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - **N°012235878 24.12.2022; 0123018114 18/01/2023;**
9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი - **N°61-01222922710 (19/10/2022), N°61-01223361245 (02/12/2022);**

**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

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

- 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
  3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
  4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
  5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
  6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
  7. „ქალაქ თბილისის, გარდაზნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
  8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
  9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
  10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

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

### 1.3 ამოსავალი პირობები

#### განცხადების რეკვიზიტები

|                                                    |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| განცხადება                                         | 012228742-67 (14.10.2022)<br>0122348347-67 (14.12.2022)<br>01223502001-67 (16.12.2022)<br>012301433-67 (14.01.2023)                                                                      |
| განმცხადებელი                                      | გიორგი მახარაშვილი                                                                                                                                                                       |
| ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა                 | ქალაქი თბილისი, ტაბახმელა, სოფელი წაგვისი                                                                                                                                                |
| მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები                   | №81.02.02.989, 81.02.99.731, 81.02.02.351, 81.02.02.987,<br>81.02.02.988, 81.02.02.919, 81.02.02.918,<br>01.81.10.291.001, 01.81.10.291.003 და მიმდებარე<br>დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; |
| ფუნქციური დანიშნულება                              | სააგარაკე დასასვენებელი საცხოვრებელი<br>კომპლექსის                                                                                                                                       |
| ფუნქციური გამოყენება                               | საცხოვრებელი                                                                                                                                                                             |
| ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა                        | პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის<br>ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით<br>გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;                                                                 |
| განსაკუთრებული სამშენებლო<br>რეგულირების ზონა      | -                                                                                                                                                                                        |
| კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს<br>დამცავი ზონა | -                                                                                                                                                                                        |



|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                        |
| სპეციალური რეჟიმები        | -                                                                      |
| არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი | -                                                                      |
| ნორმატიული ფასის ზონა      | უბანი - მთაწმინდა-დიდგორი<br>ზონის ნომერი - 77<br>ნორმატიული ფასი - 11 |
| გეგმარებითი შეზღუდვები     | გეოდეზიკა - საფრთხის დონე - დაბალი;                                    |

## 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 კლასის დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.



## 2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, სოფ. წავკისის ტერიტორიაზე და მოიცავს კერძო და მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფ მიწის ნაკვეთებს: ს.კ. 81.02.02.351, 81.02.99.731, 81.02.02.989, 81.02.02.987, 81.02.02.988, 81.02.02.919, 81.02.02.918, 01.81.10.291.001, 01.81.10.291.003 და მიმდებარე ტერიტორიას; ჯამურად ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 20 351 კვ.მ. (რეგისტრირებული 18 151 კვ.მ, დაურეგისტრირებული 2200 კვ.მ);

საპროექტო ტერიტორიიდან სამხრეთით, დაახლოებით 350 მ. მოშორებით განლაგებულია ასფალტირებული გზა, საიდანაც გრუნტის გზით ვხვდებით საპროექტო ტერიტორიაზე. ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან, აღმოსავლეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება გრუნტის გზა, სამხრეთიდან კი კერძო ნაკვეთები. რელიეფი საშუალოდ ქანობიანია, დასავლეთიდან აღმოსავლეთისაკენ. მაქსიმალური განსხვავება ნიშნულებში შეადგენს 23 მეტრს;

გრგ-ს საპროექტო საზღვრებში შემავალი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომელთა გამოყენებაც იგეგმება სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად, საკუთრებაში გადმოეცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს (ს.კ. 01.81.10.291.001, 01.81.10.291.003, 81.02.02.351) და სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთები მოექცეს გრგს დავალების საპროექტო არეალში და გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად;

საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3), მცირე ნაწილზე შემოჭრილია ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა;

საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სააგარაკე დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებით;

საპროექტო ფუნქციური ზონირებაა სარეკრეაციო ზონა 3- (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) გზათა ქსელისთვის.

## 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 მომოქნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომოქნავე 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 გამოჯენა) 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

- ერთ ერთეულ მიწის ნაკვეთზე დაიგეგმოს ერთი სააგარაკე დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი, შესაძლებელია ასევე მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე ნაგებობით;
- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

## 2.4 მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა თა 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;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან; საზოგადოებრივი საზღვარი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისათვის, განისაზღვროს საპროექტო ზოიდან (სატრანსპორტო ზონა 1-ის გავრცელების არეალიდან).

**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 (მოჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

## 2.6 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;

- 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 გაზომვითი A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;
- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 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;
- მოქმედი რეგულაციების თანახმად ინდივიდუალური განაშენიანების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.5 მეტრს, ამასთან, გზის სიგანე ორმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში არანაკლებ 5.5 მეტრს, ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში კი – 3.5 მეტრს;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და



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

სხვა);

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- 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 მე-14 პუნქტის თანახმად ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული მონაცემების გარდა, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევასაჭიროების შემთხვევაში, უნდა მოიცავდეს ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) მიერ სერტიფიცირებულ მწარმოებელსა და დამკვეთს შორის, საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალეზის/სეპტიკების) განთავსების შესახებ გაფორმებულ ხელშეკრულებას, რომელიც ბიოტალეზის საგარანტიო ვადად უნდა ითვალისწინებდეს არანაკლებ 2 (ორ) წელს და არანაკლებ 10 (ათი) წლის ვადით უნდა იყოს დადებული.

იმავე წესების მე-8 მუხლის მე-15 პუნქტის თანახმად განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალეზის/სეპტიკების) განთავსების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ.

- მიწის ნაკვეთის გამოიჯენისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე, საპროექტო ტერიტორიაზე წყალარინების სისტემის არარსებობის შემთხვევაში, წარმოდგენილი უნდა იქნეს მწარმოებელს ან/და საქართველოში ავტორიზებულ პირსა და დამკვეთს შორის, საპროექტო ტერიტორიაზე, ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) წევრ სახელმწიფოში წარმოებული ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალეზის/სეპტიკების) განთავსების შესახებ გაფორმებულ ხელშეკრულება, რომელიც ბიოტალეზის საგარანტიო ვადად უნდა ითვალისწინებდეს არანაკლებ 2 (ორ) წელს და არანაკლებ 10 (ათი) წლის ვადით უნდა იყოს დადებული.

### 3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

#### 3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის სავარაუდო ფართობი წარმოადგენს 20 351 კვ.მ. (რეგისტრირებული 18 151 კვ.მ, დაურეგისტრირებელი 2200 კვ.მ);

#### 3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო ფუნქციური ზონები: **სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), მცირე ნაწილზე სატყეო ზონა;**

**სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)** — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს;

**სატყეო ზონა** – ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს“.

#### 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.

**სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)** - დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

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

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

|                                      |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| კ-2                                  |                    | 1,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | კოეფიციენტი |
| კ-3                                  |                    | 0,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე              |                    | 10/1 **                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები     | მინიმალური ფართობი | 600*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | კვ.მ        |
|                                      | მინიმალური სიგანე  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | მეტრი       |
|                                      | მინიმალური სიღრმე  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე |                    | 12***                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                      |                    | <p>* 2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამოჯენის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და სააგარაკე დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის</p> <p>**სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში</p> <p>*** საგამონაკლისო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის;</p> |             |

**სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)** — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდეებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

|                                        |                    |     |             |
|----------------------------------------|--------------------|-----|-------------|
| 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       |



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>შენიშვნა</b> | * 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 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:**

საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი (საპროექტო-სავარაუდო): 20 351 კვ.მ; (რეგისტრირებული 18 151 კვ.მ, დაურეგისტრირებელი 2200 კვ.მ);

სამოსახლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო)-16;

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო)-17;

განაშენიანების ტიპი - სააგარაკე დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები;

შენობების რაოდენობა - 16;

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა - 12მ./1-3 სართული;

### 3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ-ს მიზნებს.

## 4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში - გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

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

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 ქრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ-დან 1:10000-მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომატქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;

34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების 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 შეასაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
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.



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

**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: **61-01222922710**  
თარიღი: **19/10/2022**

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 2022 წლის 18  
ოქტომბრის N16-01222913523 (19.10.22 N12-012229287-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ  
თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის  
გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო არეალი მოიცავს დაურეგისტრირებელ  
სივრცეს, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის  
წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე მოექცეს განაშენიანების  
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და გამოყენებულ იქნეს  
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად. ასევე გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო  
წინადადებით, საავტომობილო გზის ნაწილის მოწყობა იგეგმება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ  
მიწის ნაკვეთებზე, აღნიშნული ტერიტორიების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში  
გადმოცემის შესახებ შესაბამისი მოთხოვნა გადაგზავნილია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი  
განვითარების სამინისტროში (06.10.22 N01-01222792637).

პარივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: **61-01223361245**  
თარიღი: **02/12/2022**

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

თქვენს 2022 წლის 18 ოქტომბრის N16-01222913523 (19.10.22 N12-012229287-61) წერილთან დაკავშირებით, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო საზღვრებში შემავალი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომელთა გამოყენებაც იგეგმება სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად, საკუთრებაში გადმოეცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს (ს.კ 01.81.10.291.001; 01.81.10.291.003 და 81.02.02.351) და სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული შტამპი







# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01230383736

თარიღი: 07/02/2023

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 14 იანვრის №012301433-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.02.989; 81.02.99.731; 81.02.02.351; 81.02.02.987; 81.02.02.988; 81.02.02.919; 81.02.02.918; 01.81.10.291.001; 01.81.10.291.003 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი სივრცე; **არსებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-3 და რზ; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და რზ-3) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.**

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) ფართობის მითითებით (**ტზ-1 = 0.1 = 405 მ<sup>2</sup>**) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად განმცხადებელი გეგმავს საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **6 ძირი (ს/კ: 01.81.10.291.001 - №7-8; მიმდებარე დაურეგისტრირებელი სივრცე - №4-6 და №9) ხილ-კენკროვანი მწვანე ნარგავის მოჭრას.**

გაცნობებთ, რომ **სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.**

გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე (**ტზ-1-ის ნაწილისთვის**), გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტიული კორომების ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების საველდებულო წინაპირობაა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ერთი სახეობის მწვანე ნარგავის ნაცვლად, ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხე-მცენარეებით.

მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 მ<sup>2</sup> ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 20-25 მ<sup>2</sup> დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 6 მ<sup>2</sup> ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ. იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

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

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

რაც შეეხება ვერხვის და ალვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია და გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, მათი არსებობა ურბანულ სივრცეებში, ხშირად შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მიწის დამზიანების გამოწვევები მიზეზი ხდება. ასევე, დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო მათი მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში მათი ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს. ამასთან, ვინაიდან, ისინი თავისი ჰაბიტატითა და

სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარი არიან და მათი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ვერსვისა და ალვის ხეების დარგვა შესაძლო ზიანის პრევენციისთვის მიზანშეწონილია არა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში, არამედ მათგან მოშორებით.

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

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

გამოყენებულია კვალიფიკიური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი







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



წერილის ნომერი: 012235878  
თარიღი: 24/12/2022

2022 წლის 16 დეკემბრის N 01223502001-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 81.02.02.351, 81.02.99.731, 81.02.02.989, 81.02.02.987, 81.02.02.988, 81.02.02.919, 81.02.02.918, 01.81.10.291.001, 01.81.10.291.003) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე, ამ ეტაპზე, არ არის დამაკმაყოფილებელი. კვლევის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიიდან საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება(ები) საშუალოდ 30 წუთის საფეხმავლო მანძილზეა. აღსანიშნავია, რომ მიმდებარე ტერიტორიები დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციით აქტიურად ვითარდება, რაც ხელს შეუწყობს კომპაქტური დასახლების შექმნას და მგზავრების ნაკადის რაოდენობის ზრდას, რაც თავის მხრივ, გულისხმობს საზოგადოებრივი ტრანსპორტით უბნის მომსახურების გაუმჯობესების მიზანშეწონილობას.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა, მიმდებარე გზებს ტროტუარი არ გააჩნია, თუმცა არსებული პარამეტრები იძლევა საშუალებას, სამომავლოდ, სრულყოფილი საქვეითე და ასევე სამანქანო ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებისთვის.

ტერიტორიაზე დაგეგმილია სააგარაკე ტიპის ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება, საპროექტო არეალის ქაოტურად განვითარების პრევენცია და ერთიანი სიმჭვანისა და წესრიგის შენარჩუნება. საკვლევი ტერიტორიის წარმოდგენილი დაბალი ინტენსივობით, საცხოვრებელი-სარეკრიაციო ფუნქციით განვითარება მიზანშეწონილია და ხელს შეუწყობს ერთიანი ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას.

დამატებით გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა(ები), რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 1.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს 5,5 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი







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



წერილის ნომერი: **0123018114**  
თარიღი: **18/01/2023**

2023 წლის 14 იანვრის N 012301433-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 81.02.02.351, 81.02.99.731, 81.02.02.989, 81.02.02.987, 81.02.02.988, 81.02.02.919, 81.02.02.918, 01.81.10.291.001, 01.81.10.291.003) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. 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 პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2022 წლის 16 დეკემბრის N 01223502001-67 განცხადების პასუხად N 012235878 წერილით.

ვინაიდან ტრანსპორტზე ზეგავლენა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

დამატებით გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა(ები), რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 1.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს 5,5 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



**განკარგულება - N 23.180.201**  
**15 / თებერვალი / 2023 წ.**

ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.02.989; №81.02.99.731; №81.02.02.351; №81.02.02.987; №81.02.02.988; №81.02.02.919; №81.02.02.918; №01.81.10.291.001; №01.81.10.291.003) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 14 ოქტომბერს №012228742-67 ( №0122348347-67; №01223502001-67; №012301433-67) განცხადებით მიმართეს დავით ფოცხიშვილმა (პ/ნ 01009000836) და სხვებმა და მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.02.989; №81.02.99.731; №81.02.02.351; №81.02.02.987; №81.02.02.988; №81.02.02.919; №81.02.02.918; №01.81.10.291.001; №01.81.10.291.003) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.02.989; №81.02.99.731; №81.02.02.351; №81.02.02.987; №81.02.02.988; №81.02.02.919; №81.02.02.918; №01.81.10.291.001; №01.81.10.291.003) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ტერიტორიის ჯამური ფართობი შეადგენს 20 351 კვ.მ-ს. აქედან, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია 18 151 კვ.მ; ხოლო დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 2 200კვ.მ.

ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან, აღმოსავლეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება გრუნტის გზა, სამხრეთიდან კი კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. რელიეფი საშუალოდ ქანობიანია, დასავლეთიდან აღმოსავლეთისაკენ. მაქსიმალური განსხვავება ნიშნულებში შეადგენს 23 მეტრს;

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), მცირედ ნაწილზე- ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა. გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებულია





სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა.

შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) და გზათა ქსელისთვის სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). ტერიტორიაზე იგეგმება სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განთავსება.

მიწის ნაკვეთის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი(საპროექტო-სავარაუდო)- 20 351კვ.მ;

სამოსახლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო)-16;

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო)-17;

განაშენიანების ტიპი - სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები;

შენობების რაოდენობა - 16;

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა - 12მ /1-3 სართული;

რზ-3 კ1=0.3, კ2=1.0, კ3=0.6

ტზ-1 კ1-, კ2-, კ3=0.1

არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5<sup>1</sup> პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუწიონ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 7 თებერვლის №01230383736 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 18 იანვრის №0123018114 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2022 წლის 19 ოქტომბრის №61-01222922710 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად. ხოლო სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2022 წლის 2 დეკემბრის №61-01223361245 წერილის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო საზღვრებში შემავალი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომელთა გამოყენებაც იგეგმება სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად, საკუთრებაში გადმოეცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს (ს/კ: №01.81.10.291.001; №01.81.10.291.003 და №81.02.02.351) და სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.02.989; №81.02.99.731; №81.02.02.351; №81.02.02.987; №81.02.02.988; №81.02.02.919; №81.02.02.918; №01.81.10.291.001; №01.81.10.291.003) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, №012228742-67 ( №0122348347-67; №01223502001-67; №012301433-67) 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, ტაბახმელაში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.02.989; №81.02.99.731; №81.02.02.351; №81.02.02.987; №81.02.02.988; №81.02.02.919; №81.02.02.918; №01.81.10.291.001; №01.81.10.291.003) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

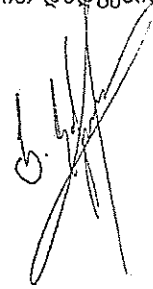
2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გვემარებოდა 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 №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე