



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № --- 208

26 აპრილი
“ --- ” ----- 2024 ♡

ქ. თბილისი

“ქალაქ თბილისში, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა №42-ში; ქალაქი თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი №118; №118ა; №116ბ; №116; №124ა; №116ა; № 124-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.029.043; №01.17.11.029.035; №01.17.11.029.028; №01.17.11.029.037; №01.17.11.029.030; №01.17.11.029.013; №01.17.11.029.038; №01.17.11.029.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17 მარტის №112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების 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, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, 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 2024 წლის 24 აპრილის №24.719.807 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას “ქალაქ თბილისში, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა №42-ში; ქალაქი თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი №118; №118ა; №116ბ; №116; №124ა; №116ა; № 124-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.029.043; №01.17.11.029.035; №01.17.11.029.028; №01.17.11.029.037; №01.17.11.029.030; №01.17.11.029.013; №01.17.11.029.038; №01.17.11.029.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17 მარტის №112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01240664345-67 (№01241144288-67; №01241151924-67) 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.

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 24.719.807 24 / აპრილი / 2024 წ.

„ქალაქ თბილისში, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა №42-ში; ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი №118; №118ა; №116ბ; №116; №124ა; №116ა; № 124-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.029.043; №01.17.11.029.035; №01.17.11.029.028; №01.17.11.029.037; №01.17.11.029.030; №01.17.11.029.013; №01.17.11.029.038; №01.17.11.029.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17 მარტის №112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 6 მარტის N01240664345-67 (N01241144288-67; N01241151924-67) განცხადებით მიმართა ბექა ბოჭორიშვილმა (პ/ნ 60001121060) და მოითხოვა „ქალაქ თბილისში, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა №42-ში; ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი №118; №118ა; №116ბ; №116; №124ა; №116ა; № 124-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.029.043; №01.17.11.029.035; №01.17.11.029.028; №01.17.11.029.037; №01.17.11.029.030; №01.17.11.029.013; №01.17.11.029.038; №01.17.11.029.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17 მარტის №112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა №42; ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი №118; №118ა; №116ბ; №116; №124; №124ა; №116ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.029.030; №01.17.11.029.013; №01.17.11.029.037; №01.17.11.029.038; №01.17.11.029.046; №01.17.11.029.035; №01.17.11.029.028; №01.17.11.029.043). არეალის ჯამური ფართობი: 82 742 კვ.მ.

„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 ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ტერიტორიულ - სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ); და მცირედზე გეგმარებითი კარგასი (გკ).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 25 ნოემბრის №629 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ხოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17



მარტის №112 განკარგულებით.

ამასთან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირება განხორციელებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 23 იანვრის №20 განკარგულებით.

წარმოდგენილი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი მიზნად ისახავს დღეს უკვე ნაწილობრივ უფუნქციო ქარხნის ადგილზე, შერეული დატვირთვების კომპლექსის დაგეგმარებას. კომპლექსი მოიცავს: მრავალფუნქციურ და მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს; განვითარებულ რეკრეაციულ ინფრასტრუქტურას; საბავშვო ბაღს, საბავშვო გასართობ და სპორტულ მოედნებს; კომერციული ფუნქციის მქონე ფართებს შესაბამისი ავტო-საპარკინგე სისტემით, ინფრასტრუქტურული ელემენტებითა და აღნიშნული დასახლებისთვის განკუთვნილ ღია თავშეყრის ადგილს (სკვერს).

კორექტირებულ საპროექტო წინადადებაში სექტორების რაოდენობა და ნუმერაცია რჩება უცვლელი, თუმცა მცირედით დაკორექტირდა მე-2 და მე-7 ნაკვეთების კონფიგურაცია და ფართობები, რადგან მე-2 და მე-6 სექტორებს შორის არსებულ გზას მიენიჭა სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და მიეკუთვნა მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემ მე-7 ნაკვეთს (გზას).

საპროექტო ნაკვეთებზე 3,4,5 საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის ნაცვლად გავრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). ხოლო ნაკვეთ N-6 ისევ შენარჩუნდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), რომელზეც გათვალისწინებულია საბავშვო ბაღი განთავსდა პროექტით არსებული რზ-2-ის (ნაკვეთი N2) ტერიტორიის ნაწილზე, რომლის დარჩენილ ნაწილზეც გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართი (კვრძო საკუთრება): 82 742 კვ. მ

საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა: 7

განაშენიანების საერთო ფართობი (კ-1) დაახლოებით: 24700 (0.3)

განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) საერთო ფართობი: 233 522 (0.8)

გამწვანების საერთო ფართობი: 25 168 (0.3)

შენობების ოდენობა: 16

სართულიანობა: მინ.1; მაქს. 28 სართული.

საპროექტო ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

ნაკვეთი #1 -ის ფართობი: 11850 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: სსზ-1

კ-1=0.4 (5000 კვ.მ.)

კ-2=3.5 (42 002 კვ.მ)

კ-3=0.3 (3555 კვ.მ.)

მაქს. სიმაღლე: 25 სართ/90მ.

საცხოვრებელი ფუნქცია - 75%

საზოგადოებრივ საქმიანი ფუნქცია - 25%

საცხოვრებელი ფუნქციის ნამატი ფართის 4% = 840.04 კვ.მ

ნაკვეთი #2 -ის ფართია: 6 690 კვ.მ. (სარეკრეაციო ფუნქცია;საგანმანათლებლო ფუნქცია)

ფუნქციური ზონა: სპეცზ-1 (4544 კვ.მ.);

კ1-0.4 (2000 კვ.მ.);

კ2- (2200 კვ.მ.);

კ3-0.3 (1800 კვ.მ.)

რზ-1 (2146 კვ.მ.)

კ-1=0.2; კ-2-; კ-3=0.8

ნაკვეთი #3 -ის ფართია: 18 340 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: სსზ-1

კ-1=0.3; (5000 კვ.მ.)

კ-2=3.2; (58200 კვ.მ.)

კ-3=0.3; (5502 კვ.მ)

მაქს. სიმაღლე: 25 სართ/90მ.

საცხოვრებელი ფუნქცია - 90%

საზოგადოებრივი ფუნქცია - 10%

საცხოვრებელი ფუნქციის ნამატი ფართის 4% = 1513.20 კვ.მ

ნაკვეთი #4 -ის ფართია: 21 916 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: სსზ-1

კ-1= 0.3 (7000 კვ.მ)

კ-2=3.3 (72 200 კვ.მ)

კ-3=0.3 (6575 კვ.მ.)

მაქს. სიმაღლე: 28 სართ/100მ.

საცხოვრებელი ფუნქცია - 90%

საზოგადოებრივი ფუნქცია - 10%

საცხოვრებელი ფუნქციის ნამატი ფართის 4% = 1877.20 კვ.მ

ნაკვეთი #5 -ის ფართია: 15360 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: სსზ-1

კ-1=0.3; (4500 კვ.მ.)

კ-2=3.4 (51 900 კვ.მ.)

კ-3=0.3 (4608 კვ.მ.)

მაქს. სიმაღლე: 28 სართ/100მ.

საცხოვრებელი ფუნქცია - 90%

საზოგადოებრივი ფუნქცია - 10%

საცხოვრებელი ფუნქციის ნამატი ფართის 4% = 1349.40 კვ.მ

ნაკვეთი #6 -ის ფართია: 2764 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: სზ-6

კ-1=0.4; (1200 კვ.მ.)

კ-2=2.5; (7020 კვ.მ.)

კ-3=0.3; (829 კვ.მ.)

სართულიანობა: 9 სართული

საცხოვრებელი ფუნქცია

საზოგადოებრივი ფუნქცია: მცირე კომერციული ფართებით

ნაკვეთი #7 -ის ფართია: 5822 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: ტზ-1

ფუნქცია: გზა

კანონმდებლობით დადგენილი, სავალდებულო ოდენობის ავტოსადგომები მოეწყოს სრულად მიწისქვეშ.

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

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1);

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16¹ მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

შესაბამისად, გათვალისწინებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, ზემოაღნიშნული სექტორებისთვის ცალ-ცალკე.

„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 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 2024 წლის 24 აპრილის №0124115380 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური ა

რ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 24 აპრილის N0124115365 წერილის თანახმად, სამსახური, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა №42-ში; ქალაქი თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი №118; №118ა; №116ბ; №116; №124ა; №116ა; № 124-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.029.043; №01.17.11.029.035; №01.17.11.029.028; №01.17.11.029.037; №01.17.11.029.030; №01.17.11.029.013; №01.17.11.029.038; №01.17.11.029.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17 მარტის №112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების 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, №01240664345-67 (№01241144288-67; №01241151924-67) 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, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა №42-ში; ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი №118; №118ა; №116ბ; №116; №124ა; №116ა; № 124-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.029.043; №01.17.11.029.035; №01.17.11.029.028; №01.17.11.029.037; №01.17.11.029.030; №01.17.11.029.013; №01.17.11.029.038; №01.17.11.029.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17 მარტის №112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

4. გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში

დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

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

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

8.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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **0124115365**
თარიღი: **24/04/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 23 აპრილის №01241144288-67 განცხადება, რომელიც ეხება, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.11.029.046; 01.17.11.029.028; 01.17.11.029.037; 01.17.11.029.013; 01.17.11.029.035; 01.17.11.029.038; 01.17.11.029.030; 01.17.11.029.043; **საპროექტო ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1))** მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **54 ძირი (ს/კ 01.17.11.029.035- №17, 18, 19 , 20, 23, 24, 25, 29, 39, 40, 41, 46, 50, 52, 53, 54, 55, 61,63, 66, 67, 68,72, 73, 74, 75, 76, 90,91, 94, 95,125, 113, 132, 146, 154, 163, 164, 165, 166, 167, 168,169; ს/კ 01.17.11.029.038- №205; ს/კ 01.17.11.029.046 -№214, 215, 217, 235, 311, 312, 341, 355, 358, 359)** მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავის რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი/ხმობადი/ავარიული/ფაუქტი/გადაბერებული ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **ერთი ძირი (ს/კ 01.17.11.029.035- №57)** ხმობადი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი **165 ძირი** მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა (**ს/კ 01.17.11.029.035 - №21, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 51, 56, 58, 59, 60, 62, 64, 65, 69, 70, 71, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 92, 93, 96, 101, 102, 103, 104, 105 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 115 , 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 , 141, 143, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 162; ს/კ 01.17.11.029.038- №191, 206; ს/კ 01.17.11.029.046 -№216,224, 225, 227, 228, 229, 230, 232, 233, 234, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 248, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 277, 298, 299, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308,309, 310, 314, 315, 316, 317, 321, 327, 328, 333, 335,336; 338, 339, 343, 354, 356, 357; ს/კ 01.17.11.029.037 -№212, 213)** დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **165 ძირი** მწვანე ნარგავი

უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი 35 ძირი (ს/კ 01.17.11.029.035 - №27, 114, 117, 142, 157, 158; ს/კ 01.17.11.029.038- №192, 193, 194,195,201, 202, 203, 204; ს/კ 01.17.11.029.046 -№226, 231, 274, 313, 322, 332, 322, 334, 340, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349; ს/კ 01.17.11.029.037 -№207, 208, 209,210, 211) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (არსებული/ გადასარგავი: 286 ძირი მწვანე ნარგავი; საპროექტოდ დასარგავი: 400 ძირი ცაცხვი და 471 ძირი კედარი, ჯამში - 1157 ერთეული) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს ($სსზ-1=0.3=25\ 168\ მ^2$).

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

ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 0124115380
თარიღი: 24/04/2024

2024 წლის 23 აპრილის N 01241144288-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.11.029.038, 01.17.11.029.013, 01.17.11.029.043, 01.17.11.029.046, 01.17.11.029.037, 01.17.11.029.035, 01.17.11.029.028, 01.17.11.029.030) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი ცვლილების პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2022 წლის 3 ნოემბრის N 01223073580-67 განცხადების პასუხად N 01223121859 წერილით. ასევე თანხმობა დააფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების ეტაპზე.

ვინაიდან, წარმოდგენილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

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

გამოყენებულია კვალიფიცირი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





**განაგებობის
რეგულირების გეგმის
ცვლილება**

**გინის ნაკვეთის დაცული
რეგულირების დოკუმენტი
(ნაკვეთი-5, ნაკვეთი-4)**

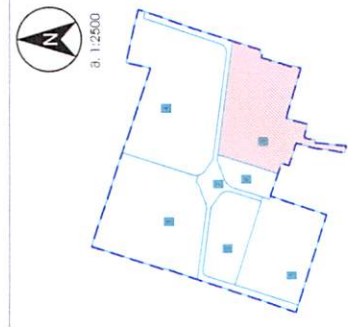
საპროექტო არეწესის
საპროექტო გინის ნაკვეთის
საზღვარი და ნაპირი
აღნიშვნის რეგულირების
ინჟინერი
კახა შერი

საპროექტო არეწესი

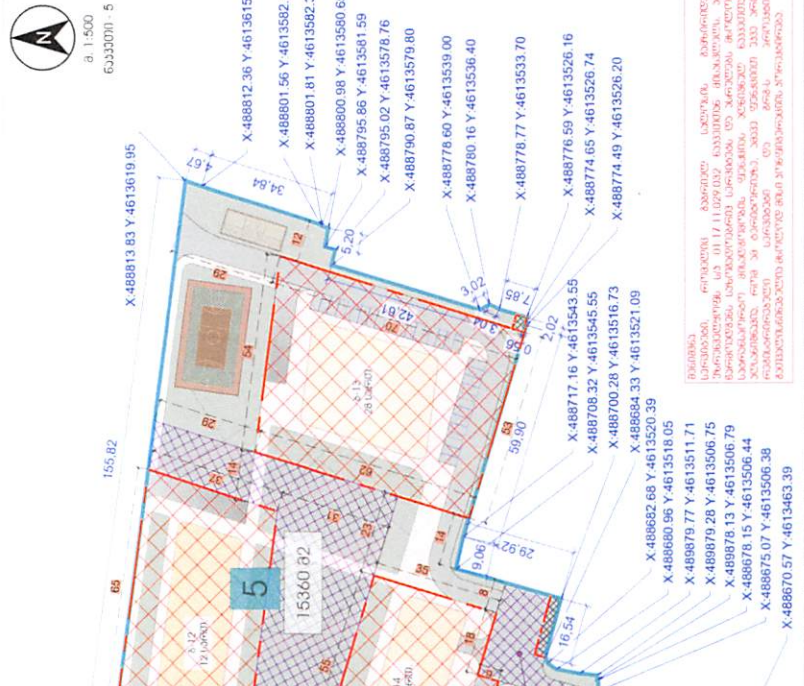
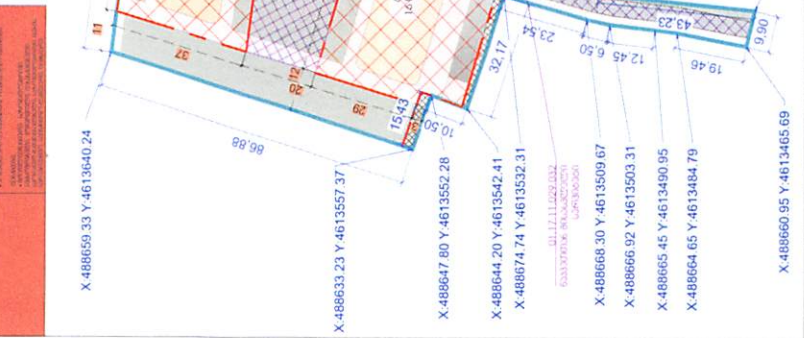
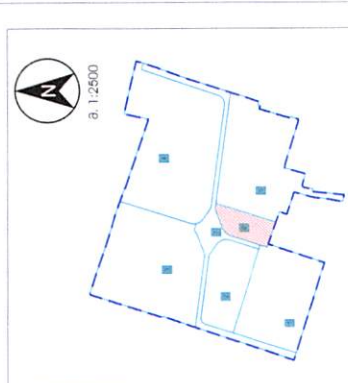
საპროექტო არეწესი

პროექტის სახელი	გინის ნაკვეთის დაცული რეგულირების დოკუმენტი (ნაკვეთი-5, ნაკვეთი-4)
პროექტის ავტორი	საპროექტო არეწესი
პროექტის თარიღი	04.03.24
პროექტის მასშტაბი	1:2500
პროექტის ფურცელი	30
პროექტის კოორდინატები	A-0

პროექტის სახელი	გინის ნაკვეთის დაცული რეგულირების დოკუმენტი (ნაკვეთი-5, ნაკვეთი-4)
პროექტის ავტორი	საპროექტო არეწესი
პროექტის თარიღი	04.03.24
პროექტის მასშტაბი	1:2500
პროექტის ფურცელი	30
პროექტის კოორდინატები	A-0



პროექტის სახელი	გინის ნაკვეთის დაცული რეგულირების დოკუმენტი (ნაკვეთი-5, ნაკვეთი-4)
პროექტის ავტორი	საპროექტო არეწესი
პროექტის თარიღი	04.03.24
პროექტის მასშტაბი	1:2500
პროექტის ფურცელი	30
პროექტის კოორდინატები	A-0



პროექტის სახელი	გინის ნაკვეთის დაცული რეგულირების დოკუმენტი (ნაკვეთი-5, ნაკვეთი-4)
პროექტის ავტორი	საპროექტო არეწესი
პროექტის თარიღი	04.03.24
პროექტის მასშტაბი	1:2500
პროექტის ფურცელი	30
პროექტის კოორდინატები	A-0



საპროექტო არეწესი, მუშაგეგმის რეაქტი, გეგმა რეგულირების ნ. ნ.

განაგებობის რეგულირების დოკუმენტი

საპროექტო არეწესი

საპროექტო არეწესი

საპროექტო არეწესი

საპროექტო არეწესი

საპროექტო არეწესი

საპროექტო არეწესი



განმარტების რეკონსტრუქციის პროექტი

პროექტი: 04/03/24
 მასშტაბი: 1:500
 ფურცელი: A-0
 ფურცლები: 20

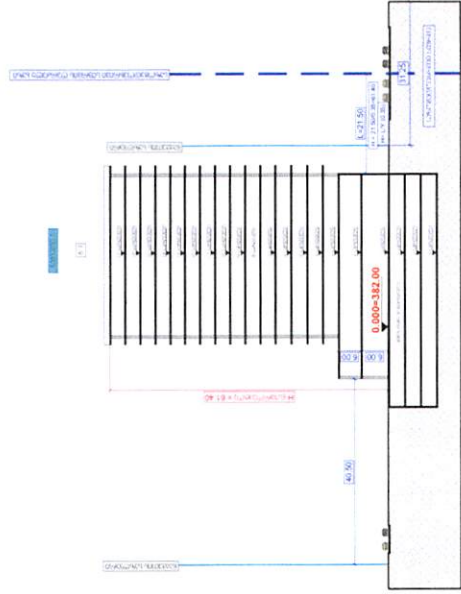
საპროექტო სამუშაოების დასრულება
 საპროექტო სამუშაოების დასრულება
 საპროექტო სამუშაოების დასრულება

საპროექტო სამუშაოების დასრულება
 საპროექტო სამუშაოების დასრულება
 საპროექტო სამუშაოების დასრულება

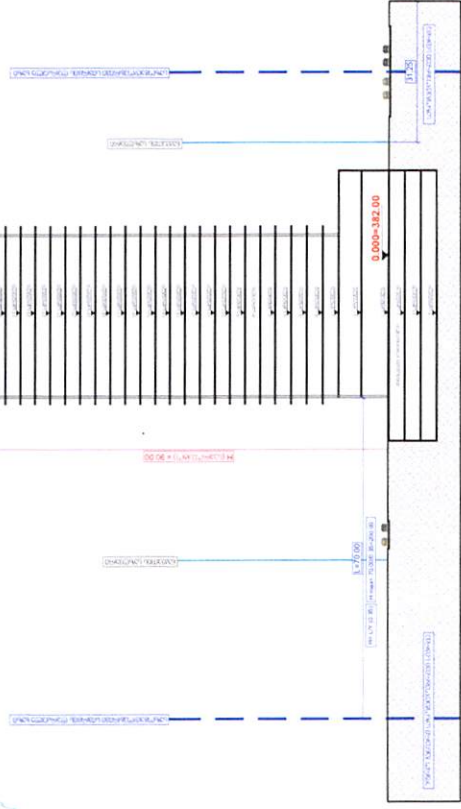
პროექტი: 04/03/24
 მასშტაბი: 1:500
 ფურცელი: A-0
 ფურცლები: 20



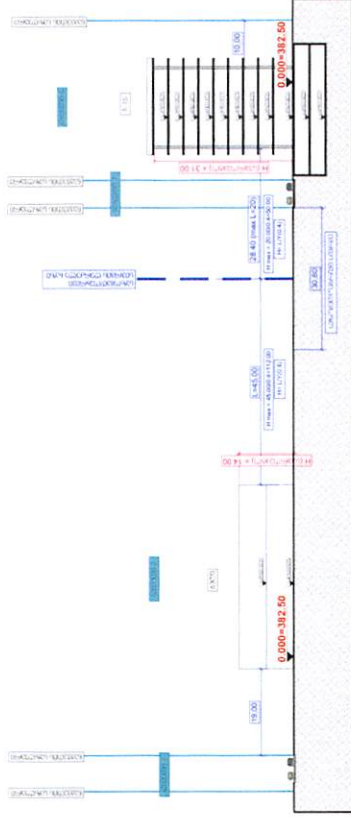
პირი 1-1
 ნაკვეთი - 1
 გ. 1:500



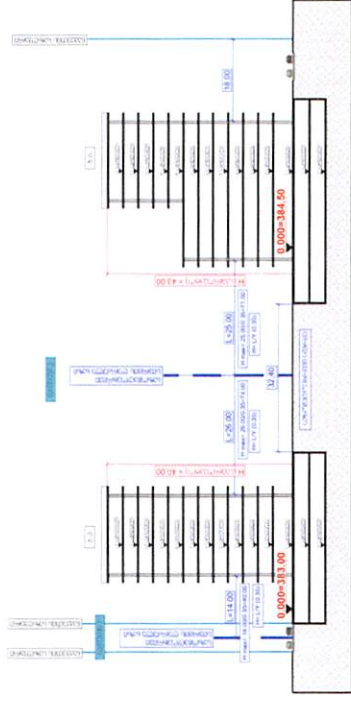
პირი 2-2
 ნაკვეთი - 1
 გ. 1:500



პირი 3-3
 ნაკვეთი - 2,6,7
 გ. 1:500



პირი 4-4
 ნაკვეთი - 3
 გ. 1:500



	<p>შპს "დოტ არქიტექტს" საქართველო ქ. თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, ბურჯანაძის ქ. №6</p>	<p>დირექტორი მეთვალყურე არქიტექტორი არქიტექტორი</p>	<p>გ. კოსტომაროვი გ. კოსტომაროვი მ. ლომიძე ნ. კვციანი</p>	<p>შპს „იკეს“ სად. კოდი: 236094677 საქართველო, მთაწმინდის რაიონი, ს. ნავაშვილი, საბურთალოს რაიონი</p>	<p>მრავალფუნქციური კომპლექსი</p>	<p>კალაში თბილისი, იანის რაიონი ს.პ. 01.17.11.029.046 ს.პ. 01.17.11.029.035 ს.პ. 01.17.11.029.028 ს.პ. 01.17.11.029.038 ს.პ. 01.17.11.029.037 ს.პ. 01.17.11.029.030 ს.პ. 01.17.11.029.013 ს.პ. 01.17.11.029.043</p>
--	--	---	--	---	----------------------------------	---



**განმარტების
როგორების გეგმის
ცვლილება**

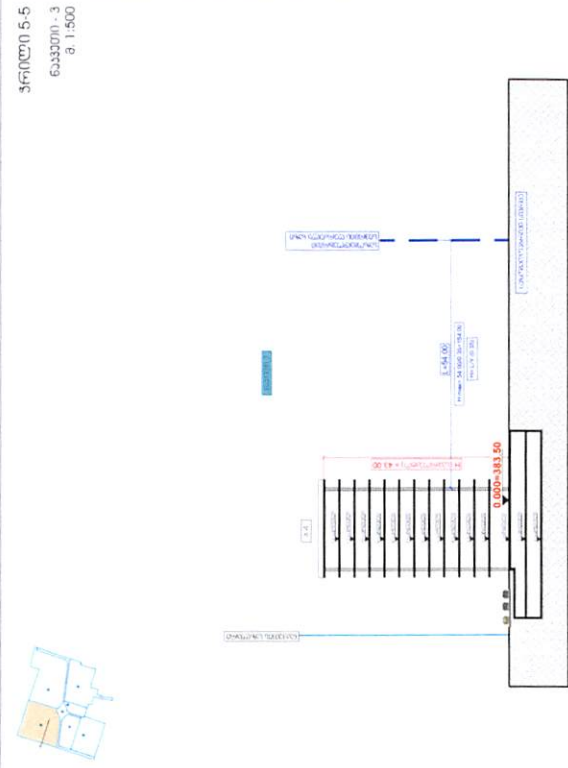
**მინს ნაკვეთზე განმარტული
პროექტის განმარტული
სივრცულ-სტრუქტურული დაგეგმვა**

თარიღი 04/03/24
ფურცელი A-0
ფურცელი 1/600
21

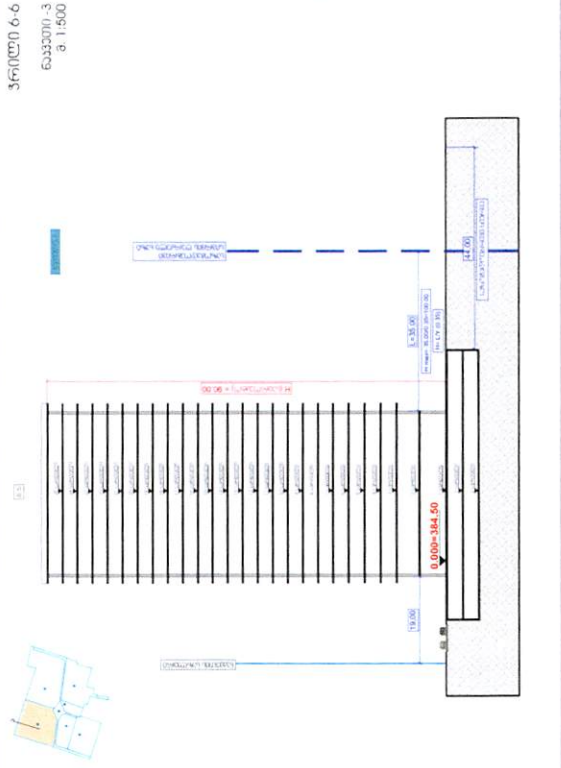
საპროექტო სამუშაოები
საპროექტო დროებითი
საპროექტო მინს ნაკვეთის
საზღვარი და ნაწილი

პროექტი სტრუქტურული განმარტული
სივრცული დაგეგმვა
საპროექტო გზა
ბროშური
გზის სარკინი

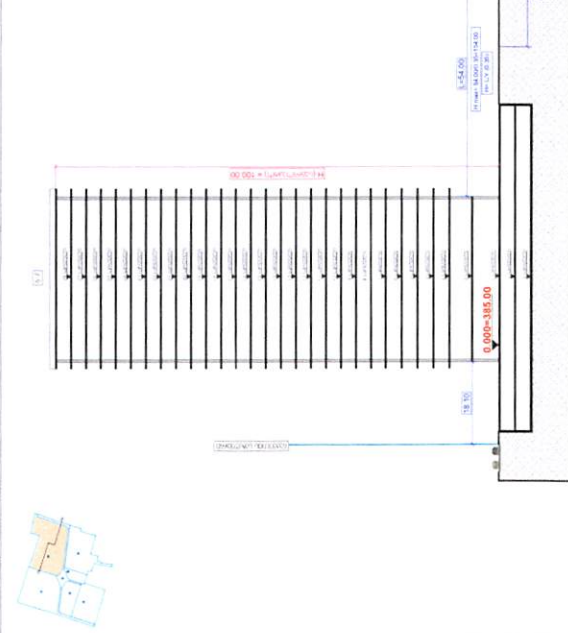
მინს ნაკვეთი მდებარეობს
მარჯვენა სარკინი გზის
განმარტული რეკონსტრუქციის
მიმართული
საპროექტო მინს ნაკვეთის
საზღვარი და ნაწილი
საპროექტო გზის
საპროექტო მინს ნაკვეთის
საზღვარი და ნაწილი



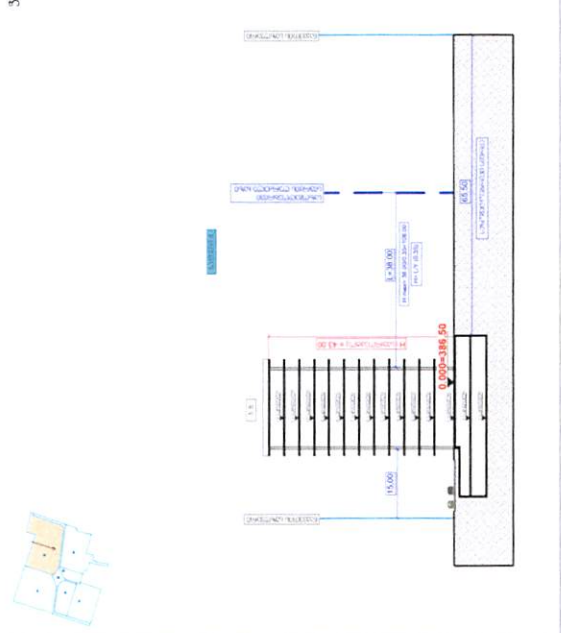
პროექტი 5-5
ნაკვეთი - 3
მ. 1:500



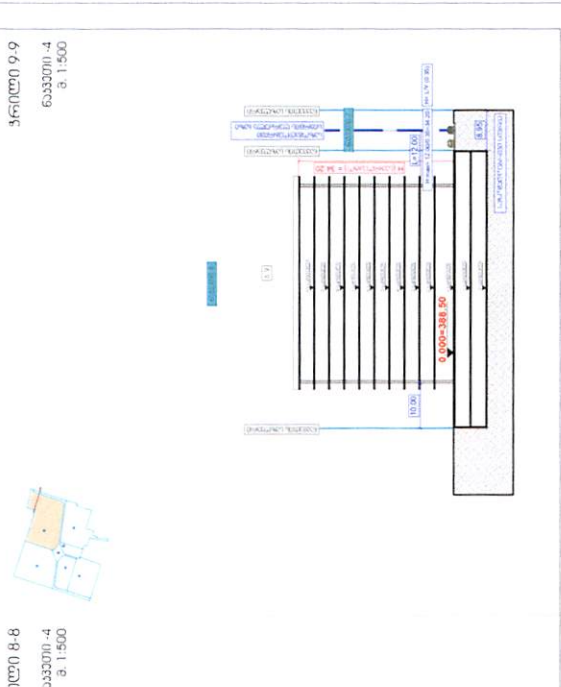
პროექტი 6-6
ნაკვეთი - 3
მ. 1:500



პროექტი 7-7
ნაკვეთი - 4:7
მ. 1:500



პროექტი 8-8
ნაკვეთი - 4
მ. 1:500



პროექტი 9-9
ნაკვეთი - 4
მ. 1:500

<p>შპს "დოტ არქიტექტს" საპროექტო კომპლექსი, მინს ნაკვეთის რეკონსტრუქციის პროექტი, გზის რეკონსტრუქციის პროექტი</p>	<p>შპს "დოტ არქიტექტს" საპროექტო კომპლექსი, მინს ნაკვეთის რეკონსტრუქციის პროექტი, გზის რეკონსტრუქციის პროექტი</p>	<p>შპს "დოტ არქიტექტს" საპროექტო კომპლექსი, მინს ნაკვეთის რეკონსტრუქციის პროექტი, გზის რეკონსტრუქციის პროექტი</p>	<p>შპს "დოტ არქიტექტს" საპროექტო კომპლექსი, მინს ნაკვეთის რეკონსტრუქციის პროექტი, გზის რეკონსტრუქციის პროექტი</p>	<p>შპს "დოტ არქიტექტს" საპროექტო კომპლექსი, მინს ნაკვეთის რეკონსტრუქციის პროექტი, გზის რეკონსტრუქციის პროექტი</p>	<p>შპს "დოტ არქიტექტს" საპროექტო კომპლექსი, მინს ნაკვეთის რეკონსტრუქციის პროექტი, გზის რეკონსტრუქციის პროექტი</p>
--	---	---	---	---	---