



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 252

24 მაისი
“ --- ” ----- 2024 ♡

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.93.071; №81.02.01.403; №81.02.18.843; №81.02.01.398; №81.02.01.402; №81.02.01.381; №81.02.94.644; №81.02.94.643; №81.02.95.608; №81.02.95.381; №81.02.93.246; №81.02.17.242; №81.02.18.681; №81.02.01.340; №81.02.00.628; №81.02.95.936; №81.02.17.259; №81.02.01.463; №81.02.01.767; №81.02.01.464; №81.02.17.162; №81.02.01.397; №81.02.97.279; №81.02.95.550; №81.02.21.610; №81.02.01.399) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 22 მაისის №24.854.971 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.93.071; №81.02.01.403; №81.02.18.843; №81.02.01.398; №81.02.01.402; №81.02.01.381; №81.02.94.644; №81.02.94.643; №81.02.95.608; №81.02.95.381; №81.02.93.246; №81.02.17.242; №81.02.18.681; №81.02.01.340; №81.02.00.628; №81.02.95.936; №81.02.17.259; №81.02.01.463; №81.02.01.767; №81.02.01.464; №81.02.17.162; №81.02.01.397; №81.02.97.279; №81.02.95.550; №81.02.21.610; №81.02.01.399) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირებას გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01240581378-67 (№01240743175-67; №01240961366-67; №01241091783-67; №01241232210-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

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

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე

ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო
კოდი: №81.02.01.398; №81.02.01.403; №81.02.01.402; №81.02.01.381; №81.02.93.071;
№81.02.18.843; №81.02.94.643; №81.02.94.644; №81.02.95.608; №81.02.95.381;
№81.02.93.246; №81.02.18.681; №81.02.00.628; №81.02.17.242; №81.02.17.259;
№81.02.95.936; №81.02.17.162; №81.02.01.397; №81.02.97.279; №81.02.95.550;
№81.02.01.340; №81.02.01.464; №81.02.01.463; №81.02.01.767; №81.02.21.610;
№81.02.01.399) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე

ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2024 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.....	5
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები.....	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები.....	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:.....	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება.....	7
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	8
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.....	8
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა.....	8
2.6	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა).....	9
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა.....	10
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	10
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.....	11
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;.....	12
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	12
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....	12
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	13
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები.....	14
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი.....	14
5	შენიშვნები:.....	16

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

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

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

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

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

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

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

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება №24.854.971 (22/მაისი/2024წ.);
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - №01241423676 (21/05/2024) ;
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - №01241033985 (12.04.2024);
9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი - №61-01240782935 (18.03.2024);
10. საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრის ბრძანება N2-1662 (17/12/2021);

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
3. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
4. „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
5. „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
6. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
7. „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“;
8. „საავტომობილო გზები შესახებ“ საქართველოს კანონი.

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი -

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

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

1.3 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01230523995-67 - 21.02.2023
	01231662014-67 - 15.06.2023
	012330210-67 - 29.10.2023
	01233631668-67 - 29.12.2023
	01240581378-67 - 28.02.2024
	01240743175-67 - 14.03.2024

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

	01240961366-67 - 07.04.2024 01241091783-67 - 18.04.2024 01241232210-67 - 02.05.2024
განმცხადებელი	გივი კახაბრიშვილი
ობიექტის მისამართი /ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, ტაბახმელა, სოფელი წავკისი
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	№81.02.01.398; N81.02.01.403; N81.02.01.402; N81.02.01.381; N81.02.93.071; N81.02.18.843; N81.02.94.643; N81.02.94.644; N81.02.95.608; N81.02.95.381; N81.02.93.246; N81.02.18.681; N81.02.00.628; N81.02.17.242; N81.02.17.259; N81.02.95.936; N81.02.17.162; N81.02.01.397; N81.02.97.279; N81.02.95.550; N81.02.01.340; N81.02.01.464; N81.02.01.463; N81.02.01.767; N81.02.21.610; N81.02.01.399) და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია.
ფუნქციური დანიშნულება	ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	44 ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-

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

<p>ნორმატიული ფასის ზონა</p>	<p>უბანი - მთაწმინდა-დიდგორი ქვეუბანი - ტაბახმელა - წავკისის მიმდებარე მიწები ზონის ნომერი - 72; ნორმატიული ფასი - 13ლ;</p>
<p>გეგმარებითი შეზღუდვები</p>	<ul style="list-style-type: none"> - საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი მდებარეობს მდინარეთა წყალდაცვით და მაღალი რისკის შემცველ გეოდინამიკური საფრთხეების ზონაში. საპროექტო ტერიტორიას კვეთს მშრალი ხევი. - საპროექტო ტერიტორიას კვეთს სს „თელასი“-ს საკუთრებაში არსებული 35-კვ-ის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი „ორბეთი-1“ (ს/კ. N81.00.948). საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია, არეალში შპს „კოდორის“ 35 კვ ძაბვის მიწისქვეშა ელექტროგადამცემი ხაზის გაყვანა (ეგხ „ორბეთი 1“-ის საჰაერო მონაკვეთის ნაწილის ჩანაცვლება მიწისქვეშა საკაბელო მონაკვეთით N6-N9 საყრდენებს შორის). - საპროექტო ტერიტორიაზე გადის საშუალო წნევის გაზსადენი მილი (ს/კ: 81.00.039) (გაზსადენის ღერძიდან ასაშენებელ შენობა-ნაგებობის საძირკვამდე შეზღუდვის არეალი განსაზღვრულია 4 მეტრით).

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

- საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის ბრძანება N1-1/251-ის მიხედვით მოქმედი ნორმა: СНиП 2.07.01-89 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტების და წესების შესახებ;
- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი „განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი“.

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „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 ქალაქ თბილისში, ტაბახმელა, სოფელ წაკვისში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 27 მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №81.02.01.398; N81.02.01.403; N81.02.01.402; N81.02.01.381; N81.02.93.071; N81.02.18.843; N81.02.94.643; N81.02.94.644; N81.02.95.608; N81.02.95.381; N81.02.93.246; N81.02.18.681; N81.02.00.628; N81.02.17.242; N81.02.17.259; N81.02.95.936; N81.02.17.162; N81.02.01.397; N81.02.97.279; N81.02.95.550; N81.02.01.340; N81.02.01.464; N81.02.01.463; N81.02.01.767; N81.02.21.610; N81.02.01.399) და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე.

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი შეადგენს: 99724კვ.მ-ს; საპროექტო ტერიტორიის გარშემო ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ჩრდილოეთით სახელმწიფო საკუთრება, ხოლო სამხრეთით მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. საპროექტო არეალის მიმდებარედ ძირითადად აუთვისებული ტერიტორიებია.

საპროექტო ტერიტორია აღმოსავლეთით არსებული გრუნტის გზით უკავშირდება თბილისი-კოჯორის ცენტრალურ გზას. დასავლეთიდან მას ესაზღვრება გამწვანებული ფერდი (ტყე), ხოლო სამხრეთით და ჩრდილოეთით მომიჯნავე ტერიტორიები, რომლებიც ხალვათად განაშენიანებულია. საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში მდებარეობს საცხოვრებელი კომპლექსი „ატრიუმი“. დღეის მდგომარეობით საპროექტო არეალი გაუნაშენიანებელია, მიმდებარედ მიმდინარეობს განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება. ტერიტორია ხასიათდება ქანობიანი რელიეფით, დასავლეთიდან აღმოსავლეთის მიმართულებით. მიწის ნაკვეთის აბსოლიტური ნიშნულები ზ.დ. 1110 - 1094მ. ფარგლებში მერყეობს. ტერიტორიასთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება თბილისი-კოჯორის ქუჩის გავლით, არჯ. ანანიაშვილის ქუჩიდან.

2.3 შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

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

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

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

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

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

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.
- თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.
- ვინაიდან გამოიკვეთა შედეგად, თითოეულ საპროექტო მიწის ნაკვეთს აქვს მისასვლელი გზა და მასზე გათვალისწინებულია სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) გავრცელება, შესაბამისად თითოეულ მიწის ნაკვეთს საზოგადოებრივი სივრცე დაუდგინდეს საპროექტო გზის მხრიდან;
- მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე - 15 მ. და მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვროს არაუმეტეს 2-3 სართულისა .
- 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.

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

2.6 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებმა 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;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება და შემდგომში განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდება იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი ძალაში შევა, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო არეალში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში.

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

2.7 ტერიტორიაზე არსებული მწკანე 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 „თბილისერვის ჯგუფთან“;

2.8 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 გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;
- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.
- მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწვანების სადგურის (ბიოტალეების/სეპტიკების) განთავსების

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

დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ.

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლის 3³; 3⁴; 11¹; 11²; 12; 13; 14; 15 პუნქტების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოსადგენია წყალმომარაგების ლიგენზიანტის მიერ გაცემული წერილობითი პოზიცია საპროექტო ტერიტორიაზე სასმელი წყლის წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემასთან დაკავშირებით.

2.9 ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო შენობების განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გრგ პროექტში წარმოდგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების (საკანალიზაციო) და სანიაღვრე სისტემა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;
- მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით;
- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე მდინარის წყალდაცვით ზონაში და მშრალი ხევის ბუფერულ არეალში არ მოწყოს საპროექტო მიწის ნაკვეთების ღობეები.
- ვინაიდან სს „თელასის“ მიერ 2023 წლის 30 ივნისის N618 წერილით შეთანხმებული

გენგეგმა არ შეესაბამება თქვენ მიერ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმას, შესაბამისად გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება განახლებული საპროექტო გენგეგმა შეთანხმებული სს „თელასთან“.

- საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ მხარეს გადის თბილისი ენერჯის საშუალო წნევის გაზსადენი მილი (ს/კ 81.00.039), შესაბამისად გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე დაცული იქნეს გაზსადენი მილის ღერძიდან ორივე მხარეს 4 მეტრიანი შეზღუდვის არეალი.

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები ;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი წარმოადგენს 99724კვ.მ, რომელშიც გათვალისწინებულია კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები (ფართობით 86498 კვ.მ), თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ N81.02.01.381 ჯამური ფართობით 576კვ.მ) და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია (ფართობით 12650კვ.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: **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)**.

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	0,5	კოეფიციენტი
კ-2	0,8	კოეფიციენტი
კ-3	0,4	კოეფიციენტი

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

საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ') — სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს (სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის განკუთვნილი მიწები); სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად, და ასევე საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		-	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		---	მეტრი
შენიშვნა			

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* – 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (ფართობით: 13 617 კვ.მ - სკვერის და ხევის ბუფერის ტერიტორია სამშენებლოდ შეზღუდული);

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

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

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3*		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

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:

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 მგ 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 ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;

20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების 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. ავტომანქანების 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

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

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.

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 მთავრობა



განკარგულება - N 24.854.971
22 / მაისი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.93.071; N81.02.01.403; N81.02.18.843; N81.02.01.398; N81.02.01.402; N81.02.01.381; N81.02.94.644; N81.02.94.643; N81.02.95.608; N81.02.95.381; N81.02.93.246; N81.02.17.242; N81.02.18.681; N81.02.01.340; N81.02.00.628; N81.02.95.936; N81.02.17.259; N81.02.01.463; N81.02.01.767; N81.02.01.464; N81.02.17.162; N81.02.01.397; N81.02.97.279; N81.02.95.550; N81.02.21.610; N81.02.01.399) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 28 თებერვალს N01240581378-67 (N01240743175-67; N01240961366-67; N01241091783-67; N01241232210-67) განცხადებით მიმართა მედია მორიანაშვილმა (პ/ნ 01007001958) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.93.071; N81.02.01.403; N81.02.18.843; N81.02.01.398; N81.02.01.402; N81.02.01.381; N81.02.94.644; N81.02.94.643; N81.02.95.608; N81.02.95.381; N81.02.93.246; N81.02.17.242; N81.02.18.681; N81.02.01.340; N81.02.00.628; N81.02.95.936; N81.02.17.259; N81.02.01.463; N81.02.01.767; N81.02.01.464; N81.02.17.162; N81.02.01.397; N81.02.97.279; N81.02.95.550; N81.02.21.610; N81.02.01.399) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.93.071; N81.02.01.403; N81.02.18.843; N81.02.01.398; N81.02.01.402; N81.02.01.381; N81.02.94.644; N81.02.94.643; N81.02.95.608; N81.02.95.381; N81.02.93.246; N81.02.17.242; N81.02.18.681; N81.02.01.340; N81.02.00.628; N81.02.95.936; N81.02.17.259; N81.02.01.463; N81.02.01.767; N81.02.01.464; N81.02.17.162; N81.02.01.397; N81.02.97.279; N81.02.95.550; N81.02.21.610; N81.02.01.399) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ჯამურად საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს: 99 724 კვ.მ-ს.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ).

შემოთავაზებული წინადადებით გათვალისწინებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი უბნის დაგეგმარება, რომელიც მოიცავს 44 ინდივიდუალურ ერთბინიან საცხოვრებელ სახლს. სამხრეთით მოეწყობა სარეკრეაციო სივრცე. ტერიტორიის ცენტრში არსებული მცირე ხევი შენარჩუნებული იქნება, მოწესრიგდება და მოეწყობა სასეირნო ბილიკები.



საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება შემდეგი ზონირებით: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). სკვერის და ხევის ბუფერის ტერიტორია წარმოადგენს სამშენებლოდ შეზღუდულ ტერიტორიას.

საპროექტო არეალში სამანქანო გზის მოსაწყობად გათვალისწინებულია თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ N81.02.01.381), რომელიც გაერთიანდება დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასთან (ნაკვეთი A49 - ფართობით 13226კვ.მ), ხოლო კერძო ნაკვეთებიდან გამოიყოფა ორი ნაკვეთი A50, A51 (ფართობით-9,853კვ.მ), რომელზეც გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი: 99 724 კვ.მ

საპროექტო მიწის ნაკვეთის რაოდენობა - 51 ნაკვეთი,

სართულიანობა: მაქს. 3 სართული.

44 ნაკვეთი A1-A5; A7-A19; A21-A30; A32-A48 - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - ფართობი: 63 029 კვ.მ;

კ-1 - 0.5

კ-2 - 0.8

კ-3 - 0.4

შენობების რაოდენობა - 44 შენობა.

სართულების მინიმალური და მაქსიმალური რაოდენობა - 2-3 სართ.

3 ნაკვეთი A49; A50; A51 - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - ფართობი: 23 078 კვ.მ;

კ1 = -

კ2 = -

კ3 = 0,1

3 ნაკვეთი A6; A20; A31; - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - ფართობი: 13 617კვ.მ;

კ-1 = 0,2

კ-2 = -

კ-3 = 0.8

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან

დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 21 მაისის N01241423676 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 15 მაისის N01241353451 წერილის შესაბამისად, სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 18 მარტის N61-01240782935 წერილის შესაბამისად, სსიპ-ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N81.02.01.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან ნაწილი (576კვ.მ) და დაურეგისტრირებელ სივრცე (12 650კვ.მ), მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2024 წლის 28 თებერვალს N01240581378-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.93.071; N81.02.01.403; N81.02.18.843; N81.02.01.398; N81.02.01.402; N81.02.01.381; N81.02.94.644; N81.02.94.643; N81.02.95.608; N81.02.95.381; N81.02.93.246; N81.02.17.242; N81.02.18.681; N81.02.01.340; N81.02.00.628; N81.02.95.936; N81.02.17.259; N81.02.01.463; N81.02.01.767; N81.02.01.464; N81.02.17.162; N81.02.01.397; N81.02.97.279; N81.02.95.550; N81.02.21.610; N81.02.01.399) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01240581378-67 (N01240743175-67; N01240961366-67; N01241091783-67; N01241232210-67) 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, სოფელ წავკისში; ქალაქში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.93.071; N81.02.01.403; N81.02.18.843; N81.02.01.398; N81.02.01.402; N81.02.01.381; N81.02.94.644; N81.02.94.643; N81.02.95.608; N81.02.95.381; N81.02.93.246; N81.02.17.242; N81.02.18.681; N81.02.01.340; N81.02.00.628; N81.02.95.936; N81.02.17.259; N81.02.01.463; N81.02.01.767; N81.02.01.464; N81.02.17.162; N81.02.01.397; N81.02.97.279; N81.02.95.550; N81.02.21.610; N81.02.01.399) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

3. მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალების/სეპტიკების) განთავსების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ.

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01240782935
თარიღი: 18/03/2024

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 2024 წლის 28 თებერვლის N01240581378-67 წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო არეალი მოიცავს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 81.02.01.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან ნაწილს (576კვ.მ) და დაურეგისტრირებელ სივრცეს (12 650კვ.მ), რომლის გამოყენებაც იგეგმება სატენასპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას. აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 81.02.01.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან ნაწილი (576კვ.მ) და დაურეგისტრირებელ სივრცე (12 650კვ.მ), მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2024 წლის 28 თებერვალს N01240581378-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01241353451
თარიღი: 14/05/2024

2024 წლის 2 მაისის N 01241232210-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.01.398; 81.02.01.402; 81.02.01.381; 81.02.01.403; 81.02.93.071; 81.02.94.643; 81.02.94.644; 81.02.18.843; 81.02.95.608; 81.02.95.381; 81.02.93.246; 81.02.18.681; 81.02.00.628; 81.02.17.242; 81.02.95.936; 81.02.17.259; 81.02.17.162; 81.02.01.397 ; 81.02.97.279; 81.02.95.550; 81.02.01.340; 81.02.01.464 ; 81.02.01.463; 81.02.01.767; 81.02.21.610; 81.02.01.399) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 28 თებერვლის N 01240581378-67 განცხადების პასუხად N 0124061569 წერილით.

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

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01241423676
თარიღი: 21/05/2024

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 2 მაისის №01241232210-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.94.643; 81.02.93.071; 81.02.00.628; 81.02.18.681; 81.02.17.242; 81.02.95.936; 81.02.17.162; 81.02.21.610; 81.02.01.767; 81.02.01.463; 81.02.01.464; 81.02.01.340; 81.02.01.399; 81.02.95.550; 81.02.97.279; 81.02.93.246; 81.02.01.397; 81.02.95.608; 81.02.94.644; 81.02.01.403; 81.02.01.402; 81.02.01.398; 81.02.18.843; 81.02.17.259; 81.02.95.381; 81.02.01.381-ის ნაწილი და ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სზ-1) ინდივიდუალური 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, კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის მითითებით (**ტზ-1=0.1=2 307.8 მ²; რზ-2=0.8=10 893.6 მ²**) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად, განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **415 ძირი** (ხილვენკროვანი- ს/კ:81.02.01.340- №2-4; №17-24; ს/კ:81.02.95.550- №73-74; №108-114; №117-120; №128-135; №140-146; №157; №160; №170; №172; №174-179; №181; №186; №194; №198-205; №208-211; №217-219; №221; №231; №234-238; ს/კ:81.02.01.464-№242; №250; №264-268; ს/კ:81.02.01.463- №291-302; ს/კ:81.02.01.767- №314-315; №322-326; №329-331; ს/კ:81.02.21.610- №334-338; ს/კ:81.02.95.936- №397; №420-424; ს/კ:81.02.97.279- №438; №441; №448-449; №501-502; №506; №511-514; ს/კ:81.02.01.397- №516-519; №521-522; №533-541; №543; №561-564; №587; №603-606; №616-617; №627-631; №635-643; №645; ს/კ:81.02.18.681- №671-687; №695-696; №707; №712-714; №716-717; №720-725; ს/კ:81.02.00.628- №763; №787; №798; №806-807; №810-811; №814; №817-821; ს/კ:81.02.95.608- №899-903; №906-916; №921-933; №939-942; №946; ს/კ:81.02.95.381- №957-964; №967-969; №978-986; №990-991; №999; №1013-1025; №1027; №1032-1034; №1045; ს/კ:81.02.18.843- №1046-1047; №1057-1058; ს/კ:81.02.94.644- №1062-1064; ს/კ:81.02.94.643- №1104; №1108-1113; №1130-1131; №1133-1134; №1144; №1149; №1155; №1163-1166; №1176; ს/კ:81.02.01.402-№1178; ს/კ:81.02.01.399-№1182; №1184-1186; ს/კ:81.02.93.071- №1200-1207; №1209; №1219; №1221; №1225; №1228; №1234-1238; №1240-1244; №1248-1252; №1254; ს/კ:81.02.01.403- №1264-1273; №1285-1288; ს/კ:81.02.17.242- №1333-1336; №1339; №1402-1408; №1410-1417; №1419-1423; დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთი- №1438-1443; №1446-1453; №1522-1524; №1555; №1557-1563; №1565; №1577-1580) მწვანე ნარგავის მოჭრას და **12**

ძირი მწვანე ნარგავის (12 ძირი 25სმ და ნაკლები დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი: ს/კ:81.02.95.550- №173, №206-207; №220; №222; ს/კ:81.02.01.464- №243-246; №248-249; ს/კ:81.02.93.071- №1220) გადარგვას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ამასთან, გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების 38-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, განმცხადებელმა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე უნდა წარმოადგინოს მწვანე ნარგავების ნუმერაციის მიხედვით კვლევის ამსახველი, კორექტირებული, ფერადი ფოტო-მასალა.

აქვე, გაცნობებთ, რომ განმცხადებელმა განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე უნდა დააზუსტოს ინფორმაცია რომელ მიწის ნაკვეთზე განთავსდება მცირე კომერციული შენობა და ასევე, წარმოადგინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კვ გამწვანების კოეფიციენტი და შესაბამისი საანაგარიშო ფართობი.

ინფორმაციის სახით გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილში სადაც იგეგმება გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა, სამსახურს კომერციული შენობის განთავსება მიზანშეწონილად არ მიაჩნია. აღნიშნული სივრცე უნდა განვითარდეს მხოლოდ სარეკრეაციო დანიშნულებით.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ (დენდროლოგიურ) პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე (საპროექტოდ გათვალისწინებული თითოეული ნაკვეთისთვის/სექტორისთვის ცალ-ცალკე), გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტიული კორომების ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების სავალდებულო წინაპირობაა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ერთი სახეობის მწვანე ნარგავის ნაცვლად, ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხე-მცენარეებით.

მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 მ² ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული, (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 15-20 მ² საშუალო, 20-25 მ² დიდი ვარჯის მქონე წიწვოვანი ან/და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 5 მ² ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ: იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

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

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

რაც შეეხება ვერხვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი

ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის ხის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.

აქვე 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 კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრი

ბრძანება N 2-1662

17/12/2021

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, სოფ. წავკისის ტერიტორიაზე, შპს „კოდორის“ 35 კვ ძაბვის მიწისქვეშა ელექტროგადამცემი ხაზის გაყვანა (ეგზ - „ორბეთი 1“-ის საჰაერო მონაკვეთის ნაწილის ჩანაცვლება მიწისქვეშა საკაბელო მონაკვეთით N6 - N9 საყრდენებს შორის)

შპს „კოდორის“ მიერ გზშ-ის ჩატარების საჭიროების დადგენის მიზნით საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროში წარმოდგენილია ქ. თბილისში, სოფ. წავკისის ტერიტორიაზე, 35 კვ ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის - „ორბეთი 1“-ის (ეგზ-ის საჰაერო მონაკვეთის ნაწილის, N6 - N9 საყრდენებს შორის, ჩანაცვლება მიწისქვეშა საკაბელო მონაკვეთით) რეკონსტრუქციაზე სკრინინგის განცხადება.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან დგინდება, რომ არსებული 35 კვ ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი - „ორბეთი 1“-ის საპროექტო მონაკვეთი, N6 - N9 საყრდენებს შორის უბანი, მდებარეობს ქ. თბილისში, სოფ. წავკისის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რომელიც წარმოადგენს სს „თელასის“ საკუთრებას და გადის მოქ. მანანა მირიანაშვილის კერძო საკუთრებაზე (ს/კ: 81.02.01.398; 81.02.01.399; 81.02.01.403; 81.02.94.644; 81.02.93.071). საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი საცხოვრებელი სახლი დაშორებულია დაახლოებით 85 მეტრით. საპროექტო მიწისქვეშა ელექტროგადამცემი ხაზი, ისევე როგორც არსებული საჰაერო ხაზი, კვეთს მშრალ ხევს, რომელიც ტოპოგრაფიული მონაცემებით წარმოადგენს მდ. წავკისისხევის შენაკადს.

როგორც უკვე აღინიშნა, სკრინინგის განცხადების თანახმად, ტერიტორია, სადაც განთავსებულია ელექტროგადამცემი ხაზი „ორბეთი-1“-ის N6 და N9 საყრდენებს შორის უბანი, წარმოადგენს სს „თელასის“ საკუთრებას და გადის მოქ. მანანა მირიანაშვილის კერძო საკუთრებაზე. აღნიშნული ფაქტი ხელს უშლის მოცემული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარებას, შესაბამისად, სს „თელასთან“ შეთანხმებისა და მოქ. მანანა მირიანაშვილთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „კოდორს“ დაგეგმილი აქვს საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის მონაკვეთის მიწისქვეშა საკაბელო ხაზით ჩანაცვლება. მიწისქვეშა საკაბელო ხაზის სიგრძე იქნება 465 მ. დაგეგმილი პროექტი ასევე ითვალისწინებს ორი ძველი საყრდენის (N7 და N8) დემონტაჟს და ახალი საყრდენების მონტაჟს (მიწისქვეშა ელექტროგადამცემი ხაზის თავსა და ბოლოში).

პროექტით გათვალისწინებულია 3 ცალი ცალფაზა 150 მმ² კვეთის ალუმინის NA2XSY 1x150 RM/25 მარკის კაბელის და ამავე მარკის ერთი სარეზერვო კაბელის განთავსება, რომელიც ტრანშეაში ჩაიდება ძირითადი კაბელის პარალელურად. პროექტით გათვალისწინებულია ცალფაზა კაბელების სამკუთხა განლაგება, როგორც უშუალოდ ტრანშეაში, ასევე მილებში. სკრინინგის განცხადების მიხედვით, დაგეგმილია ტრანშეის მოწყობა, რომლის ფსკერის სიგანე იქნება 350 მმ, ხოლო სიღრმე - არანაკლებ 1000 მმ. ტრანშეაში განთავსდება კაბელი, რომელიც დაიფარება ქვიშით. მიწაში მოთავსებულ

კაბელსა და შენობის საძირკველს შორის ჰორიზონტალური მანძილი იქნება არანაკლებ 0.6 მ. კაბელების მექანიკური დაზიანებისაგან დაცვის მიზნით, ტრასის მთელ სიგრძეზე, ქვიშის ბალიშის თავზე, მოეწყობა რკინაბეტონის ფილები ზომით 350x500x50 მმ. საკაბელო ტრასის გასწვრივ ყოველ 50 მ-ში, აგრეთვე საკაბელო არხის მოხვევის წერტილებში, განლაგდება საკაბელო რეპერები გრუნტში 30 სმ-ს ჩაღრმავებით. საკაბელო ეგზ-ს მთელ სიგრძეზე, მიწის ზედაპირიდან 25 სმ-ში, მოეწყობა ЛСЭ-300 მარკის სასიგნალო ლენტა.

სკრინინგის განცხადების თანახმად, პროექტით გათვალისწინებულია 2 ერთეული ძველი მოდიფიკაციის ფოლადის შუალედური საყრდენის დემონტაჟი და 2 ერთეული ფოლადის ინდივიდუალური კონსტრუქციის АУТ-30 ТР-8,5 ტიპის ერთჯაჭვიანი საანკერო-კუთხური ტიპის საყრდენის მოწყობა. ახალი საყრდენების მოწყობა გათვალისწინებულია არსებული ეგზ-ის ღერძში, მიწისქვეშა საკაბელო ელექტროგადაცემის ხაზის თავსა და ბოლოში. ფოლადის საყრდენების ქვეშ საძირკვლები შერჩეულია საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნის საფუძველზე. ფოლადის საყრდენის საძირკველად გამოყენებული იქნება ანაკრები, რკინაბეტონის სოკოსებრი ბლოკები (7271ТМ). რიგელების საძირკვლის ბლოკების დგარებზე მიმაგრება გათვალისწინებულია სპეციალური ლითონის სამაგრი დეტალებით. საძირკვლების ქვეშ დაგეგმილია 10-15 სმ სისქის ხრემის ან ღორღის დატკეპნილი ფენის მოწყობა. ქვაბულის შევსება მოხდება ხრემზე ან ღორღზე დამატებული გრუნტის მასით.

საპროექტო ელექტროგადამცემი ხაზი კვეთს მშრალ ხევს. სკრინინგის განცხადებაში წარმოდგენილია მშრალი ხევის ჰიდროლოგიური პირობები. მშრალი ხევის სათავიდან საკვლევ უბნამდე სიგრძე შეადგენს 360 მეტრს, ხოლო წყალშემკრები აუზის ფართობია 0.4 კმ². საკვლევ უბანზე მშრალი ხევის საპროექტო ხარჯი არის $Q_{\text{г.с.}} = 4.24$ მ³/წმ, ხოლო კალაპოტის ზოგადი წარეცხვის საშუალო სიღრმე შეადგენს 0,69 მეტრს. მშრალი ხევის დაბინძურების რისკები ძირითადად დაკავშირებული იქნება ნარჩენების არასწორ მართვასა და გაუმართავი სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებასთან, რასთან მიმართებაშიც განხორციელდება მკაცრი კონტროლი. სამშენებლო სამუშაოების ეტაპზე მოსალოდნელი არ არის მიწისქვეშა ან გრუნტის წყლებზე ზემოქმედება. დაგეგმილი საქმიანობის ფარგლებში, წყლის გარემოზე ზემოქმედების რისკი მინიმალურია.

სკრინინგის განცხადებაში წარმოდგენილია საკვლევ ტერიტორიაზე ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგები. გრუნტის წყლები გამონამუშევრებში არ გამოვლინდა. საპროექტო ტერიტორიაზე უარყოფითი ფიზიკო-მექანიკური პროცესები არ ფიქსირდება. საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით ტრასა იმყოფება დამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში.

სკრინინგის განცხადების თანახმად, ნარჩენების წარმოქმნა მოსალოდნელია ძირითადად სამშენებლო სამუშაოების შესრულების პერიოდში. სამშენებლო სამუშაოების ეტაპზე წარმოქმნილი ნარჩენები შეგროვდება სეპარირებულად, მშენებლობის ეტაპზე მოხდება მათი დროებითი განთავსებისათვის საჭირო პირობების დაცვა და ნარჩენების ტრანსპორტირების პირობების უზრუნველყოფა. სს „თელასის“ მოთხოვნის საფუძველზე დემონტირებული ანძების კონსტრუქციები დასაწყობდება ლილოს ტერიტორიაზე სს „თელასის“ ცენტრალურ საწყობში.

სკრინინგის განცხადებაში ასახულია პროექტის განხორციელების შედეგად ატმოსფერული ჰაერის ხარისხზე მოსალოდნელი ზემოქმედება. ეგზ-ის მშენებლობის ეტაპზე არ არის გათვალისწინებული სამშენებლო ბანაკის მოწყობა. პროექტი არც მშენებლობის და არც ექსპლუატაციის ეტაპებზე არ საჭიროებს სტაციონარულ

გაფრქვევის წყაროებს. მშენებლობის ეტაპზე ატმოსფერულ ჰაერზე ზემოქმედების წყაროს წარმოადგენს მშენებლობაში ჩართული ტრანსპორტი და დანადგარები, ხოლო ეგზ-ის ექსპლუატაციის პერიოდში ატმოსფერულ ჰაერზე ზემოქმედებას ადგილი არ ექნება. სამშენებლო სამუშაოების სპეციფიკისა და ხანგრძლივობის (1 თვე) გათვალისწინებით ატმოსფერულ ჰაერზე მნიშვნელოვან ზემოქმედება მოსალოდნელი არ არის.

საპროექტო ეგზ-ის მშენებლობის პერიოდში ადგილი ექნება ხმაურის გავრცელებით გამოწვეულ ზემოქმედებას. სკრინინგის განცხადების თანახმად, ხმაურის და ვიბრაციის გავრცელების ძირითადი წყარო იქნება სამშენებლო სამუშაოებში გამოყენებული სატრანსპორტო საშუალებები და დანადგარები. ხმაურის და ვიბრაციის გავრცელების მინიმუმამდე შემცირების მიზნით, გატარდება შემარბილებელი ღონისძიებები. მაღალი ხმაურის გამოწვევი სამუშაოები განხორციელდება დღის საათებში. პროექტით დაგეგმილი საქმიანობის მასშტაბისა და ხანგრძლივობის, ასევე უახლოესი საცხოვრებელი სახლის მანძილის (85 მ) გათვალისწინებით ხმაურისა და ვიბრაციის გავრცელებით გამოწვეული ზემოქმედება არ იქნება მნიშვნელოვანი.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, საპროექტო ტერიტორია თავისუფალია ხე-მცენარეებისგან და წარმოდგენილია მხოლოდ მცირე ზომის ბალახეული საფარი. ამასთან, დაგეგმილი საქმიანობა არ ითვალისწინებს მასშტაბურ სამუშაოებს, შესაბამისად, მცენარეულ საფარზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება მოსალოდნელი არ არის. საპროექტო ტერიტორია და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთები არ წარმოადგენს ცხოველთა საბინადრო ადგილებს, შესაბამისად მათზე ზემოქმედება მოსალოდნელი არ არის. სამშენებლო სამუშაოების ეტაპზე გატარდება შემარბილებელი ღონისძიებები, რომ თავიდან იქნეს აცილებული მცირე ზომის სახეობებს თხრილებში ჩავარდნა და დაღუპვა.

სკრინინგის განცხადების მიხედვით, დაგეგმილია ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნა, რომლის მიახლოებითი მოცულობა იქნება 18.5 მ³. მოხსნილი ნიადაგი დასაწყობდება ტრანშეის გაყოლებაზე. სამუშაოების დასრულების შემდგომ ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა გამოყენებული იქნება სარეკულტივაციო სამუშაოებში. ტრანშეის მომზადების დროს წარმოქმნილი ექსკავირებული ქანები სრულად იქნება გამოყენებული უკუყრილების სახით.

სკრინინგის განცხადების თანახმად, ობიექტის მიმდებარედ მსგავსი სახის სამუშაოები დაგეგმილი არ არის შესაბამისად კუმულაციური ზემოქმედება მოსალოდნელი არ არის.

„გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ მე-7 მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, სკრინინგის განცხადება გამოქვეყნდა სამინისტროს ოფიციალურ ვებგვერდზე და მთაწმინდის რაიონის გამგეობის საინფორმაციო დაფაზე. საზოგადოების მხრიდან აღნიშნულ საქმიანობასთან დაკავშირებით წერილობითი შენიშვნები და მოსაზრებები არ ყოფილა წარმოდგენილი.

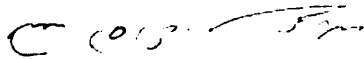
წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ დაგეგმილი ეგზ-ს ტიპის, განსახორციელებელი სამუშაოების სპეციფიკისა და საპროექტო ტერიტორიის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, სოფ. წავკისის ტერიტორიაზე შპს „კოდორის“ 35 კვ ძაბვის მიწისქვეშა ელექტროგადამცემი ხაზის გაყვანა (ეგზ - „ორბეთი 1“-ის საპარერო მონაკვეთის ნაწილის ჩანაცვლება მიწისქვეშა საკაბელო მონაკვეთით N6 - N9 საყრდენებს შორის) გარემოზე მნიშვნელოვან ზემოქმედებას არ გამოიწვევს.

ზემოაღნიშნული კრიტერიუმების გათვალისწინებით, „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ მე-7 მუხლის მე-6 ნაწილის და ამავე კოდექსის II დანართის მე-3 პუნქტის 3.4 ქვეპუნქტის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. მიღებულ იქნეს სკრინინგის გადაწყვეტილება, რომ ქ. თბილისში, სოფ. წავკისის ტერიტორიაზე შპს „კოდორის“ 35 კვ ძაბვის მიწისქვეშა ელექტროგადამცემი ხაზის გაყვანა (ეგხ - „ორბეთი 1“-ის საპაერო მონაკვეთის ნაწილის ჩანაცვლება მიწისქვეშა საკაბელო მონაკვეთით N6 - N9 საყრდენებს შორის) არ დაექვემდებაროს გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას;
2. შპს „კოდორი“ ვალდებულია „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ მე-7 მუხლის მე-8 ნაწილის შესაბამისად უზრუნველყოს გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილი მოთხოვნებისა და გარემოსდაცვითი ნორმების დაცვა;
3. ბრძანება დაუყოვნებლივ გაეგზავნოს შპს „კოდორს“;
4. ბრძანება ძალაში შევიდეს შპს „კოდორის“ მიერ ამ ბრძანების გაცნობისთანავე;
5. სკრინინგის გადაწყვეტილების გაცემიდან 5 დღის ვადაში გადაწყვეტილება განთავსდეს სამინისტროს ოფიციალურ ვებგვერდზე და მთაწმინდის რაიონის გამგეობების საინფორმაციო დაფაზე;
6. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მხარის მიერ მისი ოფიციალური წესით გაცნობის დღიდან ერთი თვის ვადაში.

ლევან დავითაშვილი



მინისტრი