



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 305

“ 14 ” ივნისი 2024 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.10.16.004.272; №01.10.16.004.283; №01.10.16.004.285; №01.10.16.004.284) მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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 №24.858.967 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.10.16.004.272; №01.10.16.004.283; №01.10.16.004.285; №01.10.16.004.284) მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01241063441-67 (№0124138297-67; №01241412166-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

ქალაქი თბილისი , თამარაშვილის ქ. N13-ში არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი:

01.10.16.004.283, N01.10.16.004.272, N01.10.16.004.285,
N01.10.16.004.284) მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი
საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების
გეგმის გეგმარებითი დავალება;

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი	3
1.1	ტერმინთა განმარტება	3
1.2	სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები	4
1.3	ამოსავალი პირობები	6
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	
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	9
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.....	11

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 ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.....	12
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	13
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	16
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	16
5	შენიშვნები:.....	18

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქმშენებლობითი 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 ქალაქმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

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

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 თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის №52-1 დადგენილება;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N 24.858.967 (22/მაისი/2024წ.)
6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01241424000 (21/05/2024);
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - N01241134279 (22/04/2024) N01241431894 (22/05/2024);

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 - 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 NI-1/251 ბრძანება;
6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
7. „ქალაქ თბილისის, გარდაზნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

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

1.3 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01241063441-67 - 15.04.2024 0124138297-67 - 17.05.2024 01241412166-67 - 20.05.2024
განმცხადებელი	სერგო გიორგაია
ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქ. თბილისი თამარაშვილის ქ. N13;
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	ს.კ. N 01.10.16.004.283, N 01.10.16.004.272, 01.10.16.004.285, 01.10.16.004.284);
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, კომერციული.
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა (შზ)
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-

ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - საბურთალო; ქვეუბანი - კოსტავა, ბახტრიონი, დოლიძე, ხილიანი; ზონის ნომერი -25; ნორმატიული ფასი - 255;
გეგმარებითი შეზღუდვები	-

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქმშენებლობითი სტანდარტები

- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი „განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი“.

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისი თამარაშვილის ქ. N13-ში; საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი შენობები, აღმოსავლეთით - იპოდრომის ცენტრალური პარკი, ხოლო დასავლეთით - თამარაშვილის ქუჩა და დაგეგმილი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი „სითიზენი“.

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

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია შუალედურ ზონა (სზ)-ში;

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების წინასაპროექტო კვლევა, მიზნად ისახავს შერეული განაშენიანების განხორციელებას, გამოყენების სახეობა: მრავალფუნქციური კომპლექსი, კერძოდ, საცხოვრებელი და კომერციული დანიშნულების;

ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონაა სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), მცირედზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

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

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

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

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

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

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა თა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- შენობა-ნაგებობა N1-ისთვის (მრავალფუნქციური შენობისთვის) მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს უფრო განიერი ქუჩის მხრიდან, ხოლო N2 შენობა-ნაგებობისთვის (რომელიც წარმოადგენს ერთ მრავალბინიან შენობას) N01.10.16.004.272, N01.10.16.004.285 საკადასტრო კოდებს შორის არსებული საზოგადოებრივი სივრციდან .
- რეკომენდებულია გზები დაიგეგმოს იმდგავარად, რომ მაქსიმალურად მოხდეს ხე-ნარგავების შენარჩუნება. აღნიშნული შესაძლებელია დაგეგმარდეს შენობა-ნაგებობის სივრცეში.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოსადგენია განახლებული ფოტომონტაჟები არსებული გარემოს გათვალისწინებით, სადაც გათვალისწინებული იქნება მხოლოდ საპროექტო არეალი. ამასთანავე შენობა N1 მოიყვანეთ მაშტაბთან შესაბამისობაში.
- საზოგადოებრივი საზღვარი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისათვის, განისაზღვროს საპროექტო გზიდან (სატრანსპორტო ზონა 1-ის გავრცელების არეალიდან) და სარეკრეაციო ზონა 1 დან.
- სავალდებულო ავტოსადგომები განთავსდეს მხოლოდ მიწის ქვეშ და არ მოხდეს გარე და მიწისზედა სართულებში.

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: *განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც:*

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

- ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
- ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;
- გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

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

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- 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;
- საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;

2.6 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილისერვის ჯგუფთან“;

2.7 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური 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.

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

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- მოქმედი რეგულაციების თანახმად ინდივიდუალური განაშენიანების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.5 მეტრს, ამასთან, გზის სიგანე ორმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში არანაკლებ 5.5 მეტრს, ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში კი – 3.5 მეტრს;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი

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

„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 თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა; რზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1	0,2	კოეფიციენტი
კ-2	-	კოეფიციენტი
კ-3	0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	- კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	- მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	- მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	5	მეტრი
შენიშვნა		

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

„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-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-

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

2)-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

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

2.11 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.

N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

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).

4 შენიშვნები:

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

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, ნომერატურა: 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 თარიღიწინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 24.858.967
22 / მაისი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.16.004.272; N01.10.16.004.283; N01.10.16.004.285; N01.10.16.004.284) მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 15 აპრილის N01241063441-67 (N0124138297-67; N01241412166-67) განცხადებით მიმართა შპს "ცენტრალ პარკ ავენიუ"-მ (ს/ნ 405648580) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.16.004.272; N01.10.16.004.283; N01.10.16.004.285; N01.10.16.004.284) მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.16.004.272; N01.10.16.004.283; N01.10.16.004.285; N01.10.16.004.284). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 80 145 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით ესაზღვრება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი შენობები, აღმოსავლეთით - იპოდრომის ცენტრალური პარკი, ხოლო დასავლეთით - თამარაშვილის ქუჩა და დაგეგმილი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი „სითიზენი“.

„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 სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით, სადაც მოეწეობა მრავალბინიანი და მრავალფუნქციური კომპლექსი;

შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მანკენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) - 80 145 კვ.მ.

სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) - 2;

შენობების რაოდენობა - 2 შენობა, 6 ბლოკი;

შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა - 1-78

ნაკვეთი N1 (ფართობი: 9645 კვ.მ.)- მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი:

საცხოვრებელი 75%, კომერციული 25%,



ნაკვეთი N2 (ფართობი: 70 500 კვ.მ.) - მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი:

საცხოვრებელი 76%, კომერციული 24%;

„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 სასამართლოექსპერტიზის 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.

საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

სსზ-2

კ1-0.5;

კ2-4.6;

კ3-0.3;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ყველა კომუნიკაციების გადატანის არეალი შეზღუდვის ჩვენებით, რომელიც შეთანხმებული იქნება შესაბამის უწყებებთან.

ამასთან, ავტოსადგომები უნდა განთავსდეს მხოლოდ მიწისქვეშ.

„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 მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 21 მაისის N01241424000 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 22 აპრილის N01241134279 წერილის შესაბამისად, სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.16.004.272; N01.10.16.004.283; N01.10.16.004.285; N01.10.16.004.284) მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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, N01241063441-67 (N0124138297-67; N01241412166-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მოწოდებული დასკვნის საფუძველზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის შთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.16.004.272; N01.10.16.004.283; N01.10.16.004.285; N01.10.16.004.284) მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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 (დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე).

4. გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ 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 გვემარებითი დავალების 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 N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **01241424000**
თარიღი: **21/05/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 20 მაისის №01241412166-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქუჩის №13-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.10.16.004.272, 01.10.16.004.283, 01.10.16.004.285, 01.10.16.004.284; არსებული ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 1(რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-1 და რზ-2; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის 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 (**ნაკვეთი №1 - სსზ-2 = 0.3 = 2 893.5 მ² და ნაკვეთი №2 - სსზ-2 = 0.3 = 21 150 მ²**) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომლის შესაბამისად, განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **3 131 ძირი** მწვანე ნარგავის მოჭრა/გადარგვას (ს/კ **01.10.16.004.285** - №13, №28, №31, №45, №51, №55, №86, №89, №91, №92, №98, №115, №146, №148, №150, №157, №160, №174, №182, №187, №209, №284, №286, №289, №290, №296, №300, №318, №322, №336, №342, №351, №362, №365, №367, №368, №369, №370, №373, №375, №378, №568, №572, №577, №581, №609, №816, №817, №843, №922, №1031, №1087-1088, №1104, №1114, №1166, №1173, №1198, №1204, №1330, №1429, №1494, №1506, №1510, №1590, №1595, №1720, №1730, №1734, №1735, №1779, №1792, №1793, №1795, №1798, №1812, №1818, №1839, №1846, №1849, №1857, №1865, №1883, №2025, №2037, №2073, №2075, №2082, №2089, №2158, №2345, №2364, №2367, №2394, №2398, №2418, №2536, №2550, №2559, №2567, №2612, №2645, №2662, №2669, №3051, №3063, №3090, №3104, №3122, №37, №183, №188, №700, №803, №931, №983, №1063, №1080, №1094, №1115, №1122, №1137, №1139, №1141, №1154, №1191, №1197, №1568, №1609, №1630, №1678, №1756, №1932, №1946, №2070-2071, №2077, №2080, №2083, №2088, №2090, №2099, №2106, №2140-2141, №2163, №2180, №2338, №2551, №2589-2590, №2598-2599, №2601, №2635, №2639, №2670-2671, №62, №126, №133, №189, №199, №226, №268, №279, №281, №306-307, №325, №1468, №1479, №1710, №1778, №1866, №1868, №1887, №1936, №2368, №2729, №2741, №566, №588, №595, №600, №689, №730, №757-758, №769-770, №774, №779, №781, №800, №811, №818, №842, №875, №902, №955, №988, №1030, №1036, №1040, №1065, №1071, №1073, №1076, №1082, №1083, №1085-1086, №1093, №1096, №1108, №1136, №1145, №1158, №1189, №1207, №1242, №1488, №1838, №1840, №1842, №1912, №1923, №1930-1931, №1965, №2052, №2094, №2096, №2273, №2437, №2569, №2580, №2609, №2620, №2625, №2628, №2630, №2633, №2637, №2647, №2649, №2655, №2664, №3054, №3061-3062, №3119, №3125, №3133-3134, №1106, №1138, №30, №85, №1236, №1899, №44, №58, №72, №74, №151, №486, №580, №802, №927, №972, №1105, №1123, №1185, №1196, №1205, №1228, №1230, №1489, №2044, №2143, №2359, №1251, №3184; №1872, №1973, №2643, №997, №2491-2493, №702, №704, №710-712, №714-717, №719-720, №724-726, №765-766, №771, №773, №777, №782, №786-788, №792, №805-806, №906, №911-912, №932-934, №1017, №1033-1034, №1037, №1045-1046, №1048, №1052-1053, №1055-1058, №1062, №1066, №1072, №1074, №1077, №1157, №1164-1165, №1183, №1201-1202, №1220, №1222, №1927, №2132-№2133, №2142, №2144, №2269, №2549, №2553, №2606, №2614, №76, №87, №975, №2592, №1386, №1482, №1636, №1902, №2013, №2031, №2033-2034, №2355-2357, №2665, №123, №141-142, №2425, 1852, №2494, №2632, №872, №772, №1258, №1320, №1000, №2412, №220-222, №225, №228-231, №236-237, №239-240, №242-247, №251-253, №258-260, №262, №266-267, №270-271, №452, №459, №463, №467, №474, №488, №1098, №1110, №1112, №1156, №1170, №1176-1179, №1245-1246, №1263-1267, №1271, №1273-1277, №1319, №1321, №1445-1446, №1451, №1467, №1476, №1907, №2131, №2136, №2240-2242, №2257, №2262, №2445, №2447-2448, №2462, №2464, №2470-2471, №2481-2483, №2505-2506, №2509, №2530, №2674, №672, №1684, №1586, №2272; №17, №19-20, №23-24, №26, №32, №34, №38-39, №41, №57, №63, №69, №73, №78-80, №83-84, №90, №94, №117, №124, №124, №136-137, №139, №143, №145, №147, №149, №158-159, №161-162, №175-179, №181, №186, №195, №198, №203, №206-208, №210, №213, №216, №224, №277, №303, №316, №326, №343-344, №358, №364, №371, №386-387, №512-514, №576, №903, №910, №930, №1018, №1020, №1184, №1325-1326, №1329, №1332, №1334, №1338, №1369, №1471, №1500, №1505, №1513, №1524, №1526-1527, №1530-1533, №1535, №1537, №1539-№1541, №1591, №1593, №1598, №1599, №1602, №1615, №1617-1618, №1620, №1624, №1627-1628, №1633, №1662, №1680-1681, №1700,

№1706, №1709, №1712-1713, №1722, №1731, №1739, №1742-1743, №1745, №1751, №1758-1759, №1762-1763, №1765-1767, №1770, №1773-1774, №1776, №1781-1782, №1785, №1787-1788, №1791, №1799, №1801, №1803-1805, №1809-1810, №1813, №1815, №1817, №1847-1848, №1851, №1855, №1864, №1869-1870, №1873, №1880, №1882, №1888-1889, №1891-1894, №1896-1898, №1900-1901, №1903-1904, №1909-1911, №1915, №1934, №1939, №1947, 1949, №1951-1952, №1954-1956, №1958-1962, №1966, №1969-1970, №1972, №1974, №1976, №1978, 1981, №1983-1988, №1990, №1993, №1995-1996, №1998-2000, №2002-2003, №2007, №2015, №2049, №2054, №2056, №2059, №2061-2065, №2067, №2072, №2074, №2076, №2078, №2084-2085, №2091, №2100, №2162, №2164-2170, №2177-2179, №2181-2182, №2189, №2197, №2199, №2204, №2220, №2251, №2254, №2282-2283, №2295, №2303, №2305, №2371, №2373, №2375, №2377, №2380, №2393, №2400, №2404, №2406, №2414, №2417, №2419, №2427, №2430-2433, №2435, №2484, №2501, №2575, №2587, №2596, №2600, №2610, №2619, №2627, №2668, №2683-2684, №2686, №2688, №2691, №2700, №2703, №2708, №2710, №2732, №2734, №2736, №2742, №2752-2753, №2813-2814, №2837-2838, №2849, №2852, №2854, №2863, №2865-2866, №2868-2872, №2876, №2879-2882, №2887-2893, №2895-2898, №2900, №2904, №2914, №2916-2918, №3091, №3544, №3598, №3600-3601, №3604-3605, №3607-3608, №3612-3621, №3623, №3625-3645, №3648-3649, №75, №178, №192, №603, №616, №899, №1331, №1333, №1462, №1465, №1525, №1534, №1536, №1538, №1619, №1632, №1644, №1655, №1658-1659, №1664-1665, №1669, №1673, №1687, №1695, №1697-1699, №1701-1702, №2260, №2271, №2287, №2314, №2354, №2358, №2372, №2423, №3117, №3606, №567, №573, №578-579, №607, №621, №690, №1047, №1050-1051, №1054, №1078, №1919, №1924, №1926, №2051, №2640, №475, №511, №611, №768, №909, №929, №984-985, №1084, №1364, №1495, №2055, №2232, №2236, №2238, №2249, №2259, №2331, №2397, №2557, №2650, №2657, №2658, №2661, №2757, №2781, №2794, №2797, №2905, №2926, №2934-2935, №2947, №3046, №3049-3050, №3082, №3098, №3136-3151, №3204-3206, №3208-3225, №3271-3272, №3076, №1193, №1231-1232, №1920, №56, №77, №108, №128, №131, №134-135, №138, №152, №171, №185, №219, №234-235, №241, №261, №273, №275-276, №292, №295, №302, №304, №310, №320, №360, №1363, №1365, №1430, №1461, №1522, №1629, №1703, №1707, №1711, №1724, №1729, №1769, №1790, №3669, №3673, №696-697, №3699, №3701-3704, №14, №16, №18, №21-22, №27, №33, №49, №52, №54, №61, №65, №81, №118, №130, №132, №144, №155, №166, №172, №191, №212, №215, №223, №282, №293, №297, №313, №315, №327, №357, №359, №361, №363, №374, №376, №379, №383, №456, №460-461, №477-479, №539, №548, №721, №728, №1026, №1079, №1116, №1171-1172, №1226, №1229, №1256, №1268-1270, №1283, №1428, №1431, №1447, №1460, №1472, №1474, №1477, №1497, №1501, №1509, №1512, №1518, №1631, №1643, №1653, №1683, №1704, №1708, №1714, №1719, №1721, №1725, №1736, №1744, №1747, №1772, №1789, №1797, №1800, №1828, №1871, №1886, №1905, №1980, №1197, №2011, №2016, №2018, №2066, №2092, №2219, №2233, №2237, №2244, №2248, №2256, №2263, №2296, №2311, №2324, №2361, №2378, №2382, №2388-2389, №2396, №2402, №2405, №2416, №2420, №2439, №2486, №2512, №2697, №2702, №2705, №2711, №2731, №2735, №2749, №2758, №2779, №2828-2829, №2832-2835, №2906, №2938, №2949-2950, №3032, №3048, №3055, №3069, №3071-3073, №3079, №3086, №3089, №3112, №3115-3116, №3132, №3416, №3603, №3610-3611, №3622, №3624, №3667-3668, №3671, №3691, №3693, №3695, №3705, №180, №197, №200, №202, №283, №285, №706, №718, №729, №731, №1002-1003, №1005, №1014, №1024-1025, №1339-1340, №1470, №1498, №1639, №1650, №1654, №1666-1667, №1675, №1690-1691, №1693, №1716-1718, №1723, №1726-1727, №1732-1733, №1737-1738, №1740-1741, №1746, №1748, №1750, №1754, №1757, №1764, №1768, №1775, №1808, №1975, №2068, №2104-2105, №2255, №2268, №2300, №2304, №2360, №2363, №2366, №2369-2370, №2374, №2379, №2381, №2386, №2392, №2410, №2424, №2426, №2485, №2487, №2577-2578, №2581, №2591, №2594-2595, №2617-2618, №2624, №2679-2682, №2685, №2687, №2740, №2816, №2859, №2867, №2912, №2919, №2928-2929, №3352-3353, №3355, №154, №190, №211, №767, №989, №1006, №1070, №1128, №1131, №1194, №1240, №1327, №1600, №1649, №1853, №1875, №1979, №2060, №2079, №2613, №2804, №3033, №3064-3067, №3088, №3092, №3099-3100, №3123, №3541, №47, №2696, №590, №801, №956-957, №971, №1015, №1378, №1528-1529, №1588, №1592, №1596, №1623, №1625, №1638, №1641, №1647-1648, №1652, №1661, №1688-1689, №1917-1918, №1921, №1925, №2302, №2383-2384, №2544, №2546, №2856, №2864, №1126, №3597, №40, №42-43, №64, №66-67, №82, №163, №366, №701, №759, №812, №976, №993-994, №996, №1343, №1589, №1640, №1651, №1682, №1749, №1752-1753, №1755, №1802, №1806, №1811, №1814, №1816, №1819, №1831, №1833, №1835-1837, №1841, №1856, №1858-1859, №1867, №1874, №1876-1879, №1881, №1885, №1914, №2004, №2006, №2008-2009, №2014, №2020, №2024, №2026, №2035, №2038, №2040, №2173, №2301, №2312, №2333, №2376, №2395, №2421, №2593, №2622, №2631, №2636, №2692, №2698, №2704, №2706-2707, №2712, №2737, №2848, №2857, №2875, №2878, №2899, №2913, №3107, №3118, №3130, №3160, №3351, №3694, №50, №193, №196, №205, №217, №694, №697, №705, №858, №1328, №1380, №1469, №1523, №1626, №1692, №1705, №1715, №1760-1761, №1771, №1807, №1863, №2253, №2326, №542, №563-564, №592, №597, №602, №606, №685, №687-688, №693, №703, №727, №732, №751, №754-756, №760, №775, №804, №815, №827, №844, №850, №857, №888, №898, №904, №913, №918-919, №921, №923, №928, №936, №940, №943, №946, №950, №958, №961-962, №968, №980-982, №986-987, №991, №998-999, №1004, №1011-1012, №1019, №1027, №1029, №1032, №1035, №1038-1039, №1043, №1049, №1059, №1075, №1090, №1097, №1103, №1107, №1111, №1124, №1132, №1140, №1160, №1181, №1192, №1195, №1203, №1224, №1248, №1250, №1635, №1637, №1656, №1668, №1671, №1696, №1860-1861, №1933, №1941-1943, №1950, №1989, №1994, №2050, №2069, №2086, №2093, №2095, №2097-2098, №2101-2103, №2183-2184, №2194, №2196, №2201, №2208, №2212, №2218, №2264-2265, №2278, №2284, №2288, №2290, №2310, №2316-2317, №2319-2322, №2330, №2334, №2339, №2341-2343, №2351-2352, №2401, №2407, №2488-2489, №2498-2500, №2531, №2538, №2554, №2565, №2572, №2586, №2602, №2607, №2611, №2634, №2642, №2646, №2648, №2654, №2656, №2660, №2763-2764, №2769, №2780, №2785, №2787-2788, №2790, №2792-2793, №2795-2796, №2798-2800, №2802-2803, №2805, №2862, №2877, №2894, №2901-2902, №2920, №2931, №2933, №3053, №3059, №3121, №3157-3159, №3161, №3165, №3167, №3169-3173, №3177-3180, №3182, №3186, №3195-3198, №3344-3345, №3348, №1844-1845, №2399, №240348, №53, №170, №299, №301, №323, №1385, №1458, №1463-1464, №1466, №1475, №1478, №1480, №1890, №2411, №2422, №2699, №2739, №15, №35-36, №68, №70-71, №95, №129, №140, №164, №167-169, №173, №184, №201, №214, №218, №288, №291, №298, №308, №311, №317, №328, №335, №372, №384-385, №444, №455, №476, №509, №575, №582, №594, №608, №709, №753, №789, №832, №841, №859, №865-866, №884, №896, №937, №970, №992, №1001, №1008, №1010, №1013, №1016, №1152, №1186, №1234, №1241, №1247,

№1279-1281, №1342, №1473, №1511, №1517, №1601, №1645, №1657, №1660, №1663, №1670, №1672, №1674, №1676, №1686, №1694, №1728, №1777, №1780, №1783-1784, №1786, №1796, №1895, №1906, №1908, №1913, №1916, №1922, №1928-1929, №1935, №1937, №1944-1945, №1948, №2019, №2021-2023, №2028, №2030, №2036, №2041, №2043, №2087, №2134, №2159, №2161, №2193, №2195, №2206, №2210, №2281, №2298, №2335, №2340, №2348-2350, №2365, №2409, №2413, №2415, №2428-2429, №2434, №2436, №2438, №2440, №2503, №2521, №2528, №2678, №2689-2690, №2709, №2715, №2733, №2738, №2748, №2766, №2791, №2801, №2808, №2850, №2858, №2860-2861, №2883-2886, №2915, №3087, №3162, №3609, №3646, №3650, №3672, №3674-3675, №3684, №3698, №3700, №565, №583, №589, №601, №605, №624, №684, №686, №692, №707-708, №713, №743, №762, №764, №778, №780, №784-785, №791, №793-796, №807, №810, №813, №845, №856, №871, №878, №905, №908, №935, №952-953, №977, №1041, №1067, №1069, №1133, №1188, №1199, №1206, №1832, №2058, №2270, №2547, №2576, №2579, №2597, №2608, №2777, №2783, №2907, №2927, №2930, №3105, №3128-3129, №3135, №3153, №3154, №3189-3190, №3343, №3540, №1081, №1168-1169, №1237-1239, №1243, №2202, №2230-2231, №2293, №2309, №93, №96, №99, №120-122, №125, №127, №264-265, №345, №382, №1850, №2714, №2716, №2726-2728, №2730, №2743, №3031, №3058, №3074, №3085, №3094, №3111, №3647, №3651, №3225, №3293-3340, №3399-3405, №3409-3415, №3421-3538, №3545, №3554-3555, №451, №466, №472, №485, №544, №824-825, №828-831, №833-840, №846-849, №851-855, №860-864, №867-870, №873-874, №876-877, №879-883, №886-887, №890-892, №894-895, №907, №924-926, №949, №951, №954, №959-960, №964-967, №969, №973-974, №978-979, №1044, №1060-1061, №1089, №1091, №1099-1102, №1117-1118, №1120-1121, №1147-1149, №1151, №1153, №1155, №1161, №1163, №1180, №1272, №1282, №1286, №1322, №2190, №2211, №2213, №2221, №2446, №2496, №2504, №2514, №2556, №2573, №2582-2585, №2391, №2495, №194, №541, №591, №622, №776, №1068, №2543, №2545, №2555, №2782, №3127, №3155, №3168, №3207, №2315, №2765, №2908, №2911, №3035, №3131, №3183, №3188, №3193, №3341-3342, №3346-3347, №3349, №3596, №3599, №88, №1843, №1854, №1862, №1940, №1957, №1963, №1967, №1971, №1991-1992, №2001, №2005, №2010, №2017, №2027, №2032, №2039, №2045-2046, №2053, №2057, №2081, №2246, №2252, №2258, №2266-2267, №2277, №2279-2280, №2286, №2294, №2308, №2313, №2318, №2327-2328, №2344, №2347, №2353, №2362, №2390, №2513, №2562, №2564, №2568, №2571, №2621, №2651-2652, №2667, №2675, №2701, №2713, №2948, №3047, №3057, №3060, №3068, №3070, №3113, №3126, №3152, №3542-3543, №25, №46, №59, №571, №614, №722-723, №790, №799, №1142-1143, №1144, №1174, №1187, №1200, №1211, №1219, №1235, №1249, №1252-1254, №1616, №1621-1622, №1642, №1685, №2784, №2806-2807, №2853, №2855, №3036-3044, №3052, №3056, №3095-3097, №3106, №3108-3109, №3120, №3187, №3191-3192, №1182, №3690, №156, №377, №380-381, №914-916, №1125, №1167, №1175, №1221, №1278, №1284-1285, №1324, №1454-1457, №1459, №1594, №1982, №2261, №2385, №2456, №2463, №2604, №2616, №2623, №2809, №2831, №2932, №2936-2937, №2939-2946, №2951-2952, №3045, №3075, №3077-3078, №3080-3081, №3083-3084, №3093, №3114, №3539, №29, №60, №574, №819-823, №917, №963, №990, №1028, №1042, №1064, №1109, №1190, №1223, №1233, №1244, №1634, №1677, №1679, №1884, №1938, №1953, №1964, №1977, №2012, №2029, №2042, №2160, №2222, №2245, №2285, №2306, №2325, №2346, №2387, №2408, №2441-2443, №2516, №2552, №2574, №2588, №2615, №2626, №2629, №2638, №2653, №2659, №549, №1130, №1209-1210, №1212-1218, №1225, №2234, №2329, №2332, №2336-2337, №2910, №2047, №2135, №2185, №2297, №2307, №2323, №2490, №2537, №2563, №2570, №2605, №2641, №2644, №2663, №2666, №3124, №3156, №3181, №227, №232-233, №238, №248-249, №255-257, №263, №314, №324, №453-454, №462, №464-465, №468-471, №473, №484, №510, №1092, №1095, №1113, №1119, №1134, №1159, №1162, №1323, №2130, №2137, №2235, №2239, №2507-2508, №2510-2511, №119, №165, №204, №250, №254, №269, №272, №274, №278, №280, №287, №294, №305, №309, №312, №319, №321, №329, №337, №1387, №1794, №550, №596, №598, №604, №610, №612-613, №615, №617-620, №623, №691, №761, №763, №814, №826, №885, №889, №893, №897, №900-901, №942, №1135, №1208, №1968, №2129, №2229, №2289, №2299, №2526, №2558, №2566, №2603, №2768, №2789, №3226-3228, №3350, №2274-2276, №2291, №3103, №920, №938-939, №941, №944-945, №947-948, №995, №1007, №1009, №1021-1023, №1127, №1129, №1587, №1646, №2048, №2223, №2243, №2250, №2292, №3110, №2247; ს/გ 01.10.16.004.272 - №325, №132, №323, №456, №70, №60, №307, №344, №64, №37, №72, №104, №117, №123, №125, №128, №133, №143, №147, №241, №273-274, №277, №279, №281, №283, №285-288, №292, №295, №316, №317, №326, №332-333, №335, №337, №339-340, №348, №360, №389, №167, №171, №282, №336, №309, №67, №73-75, №78, №82-83, №85, №87-88, №91-94, №7, №109, №126, №3, №6, №31, №43, №46-48, №51, №56, №95, №212-213, №280, №66, №115, №310, №330, №388, №57, №203-204, №361-363, №367-368, №370-372, №374-376, №378-384, №390-392, №394-410, №412-416, №443, №65, №208, №291, №4, №34, №42, №52, №58, №101, №105, №116, №127, №130, №137, №5, №36, №45, №59, №124, №129, №189, №192, №196, №202, №205, №221-222, №244, №246, №252, №257, №265, №268, №294, №298, №318, №324, №328-329, №331, №338, №341-342, №346-347, №351, №355, №357, №358, №369, №385, №387, №393, №411, №417-439, №441-442, №68, №79-81, №86, №89, №157, №162-163, №166, №174, №238, №450-451, №453-455, №1, №32-33, №76, №102, №107-108, №114, №122, №140, №185, №193-194, №210, №215-216, №227, №245, №248-250, №253-254, №256, №258, №276, №284, №296, №302, №334, №452, №2, №119, №156, №160-161, №169-170, №188, №278, №297, №303, №304-306, №315, №353, №356, №364, №373, №377, №386, №449, №69, №77, №121, №131, №134, №141-142, №211, №228, №271, №272, №289, №164-165, №187, №184, №186, №168, №197-198, №201, №206-207, №209, №217-218, №223-224, №226, №235, №237, №239-240, №35, №39-41, №44, №49, №61-63, №71, №84, №103, №118, №135-136, №139, №195, №199-200, №247, №251, №255, №263-264, №266-267, №269-270, №275, №290, №293, №327, №343, №345, №349-350, №352, №354, №365-366, №178-183, №90, №144-146, №172-173, №229-231, №19, №38, №50, №53-55, №225, №308, №106; ს/გ 01.10.16.004.284 - №1, №2, №4, №6-10).

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

დამატებით, გამწვანების დეტალურ (დენდროლოგიურ) პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტიული კორუმების 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 მიწების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტკრევადი 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 სვდება 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 კვალიფიკური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01241431894
თარიღი: 22/05/2024

2024 წლის 20 მაისის N 01241412166-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, მიხეილ თამარაშვილის გამზირის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.10.16.004.272; 01.10.16.004.283; 01.10.16.004.284; 01.10.16.004.285) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს, გაცნობთ:

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

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 15 აპრილის N 01241063441-67 განცხადების პასუხად N 01241134279 წერილით.

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.

დამატებით გაცნობთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება მინიმუმ 2,5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად გზის სიგანე შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

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

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

