



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № _ _ 693

“ 20 ” დეკემბერი 2024 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, № 22; №24; №24ა; №21; №21ა; №20; №19; №23; №25; ქალაქი თბილისი, ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.15.03.002.024; №01.15.03.002.011; №01.15.03.001.001; №01.15.03.002.035; №01.15.03.002.033; №01.15.03.001.013; №01.15.03.002.032; №01.15.03.002.036; №01.15.03.002.001; №01.15.03.002.029; №01.15.03.002.023; №01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 18 დეკემბრის №24.2197.2468 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, № 22; №24; №24ა; №21; №21ა; №20; №19; №23; №25; ქალაქი თბილისი, ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.15.03.002.024; №01.15.03.002.011; №01.15.03.001.001; №01.15.03.002.035; №01.15.03.002.033; №01.15.03.001.013; №01.15.03.002.032; №01.15.03.002.036; №01.15.03.002.001; №01.15.03.002.029; №01.15.03.002.023; №01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01240302850-67 (№0124040731-67; №01241212-67; №01242132060-67; №012428020-67; №01243473153-67; №0124351931-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 24.2197.2468
18 / დეკემბერი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N22; N24; N24ა; N21; N21ა; N20; N19; N23; N25; ქალაქი თბილისი, ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არავს“ შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.002.024; N01.15.03.002.011; N01.15.03.001.001; N01.15.03.002.035; N01.15.03.002.033; N01.15.03.001.013; N01.15.03.002.032; N01.15.03.002.036; N01.15.03.002.001; N01.15.03.002.029; N01.15.03.002.023; N01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 30 იანვრის N01240302850-67 (N0124040731-67; N01241212-67; N01242132060-67; N012428020-67; N01243473153-67; N0124351931-67) განცხადებით მიმართეს გიორგი შეყრილაძემ (პ/ნ 01024045352) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N22; N24; N24ა; N21; N21ა; N20; N19; N23; N25; ქალაქი თბილისი, ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არავს“ შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.002.024; N01.15.03.002.011; N01.15.03.001.001; N01.15.03.002.035; N01.15.03.002.033; N01.15.03.001.013; N01.15.03.002.032; N01.15.03.002.036; N01.15.03.002.001; N01.15.03.002.029; N01.15.03.002.023; N01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N22; N24; N24ა; N21; N21ა; N20; N19; N23; N25; ქალაქი თბილისი, ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არავს“ შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.002.024; N01.15.03.002.011; N01.15.03.001.001; N01.15.03.002.035; N01.15.03.002.033; N01.15.03.001.013; N01.15.03.002.032; N01.15.03.002.036; N01.15.03.002.001; N01.15.03.002.029; N01.15.03.002.023; N01.15.03.002.008). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 58 853 კვ.მ;

„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), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1),

ამასთან, საპროექტო არეალზე ვრცელდება მაღალი საშიშროების გეოდინამიკა და ნაწილობრივ -



დაბალი; ასევე, ვრცელდება ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონები: ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის (ისტ-1) და ისტორიული განაშენიანების რეგულირების (ისტ-2) ზონები.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 6 ნოემბრის N60-01243112105 წერილის შესაბამისად, აღნიშნული საკითხი განიხილა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N41 31.10.2024წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქ. თბილისში, პეიდარ ალიევის სანაპიროზე, N22; N24; N21; N21ა; N29; N19; N23, N24ა, N25, ცირკის ქვედა სკვერი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, (ნაკვ. N001/013), ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, (ნაკვ. N001/014); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/20); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/21)-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №№01.15.03.002.011; 01.15.03.002.024; 01.15.03.002.035; 01.15.03.002.001; 01.15.03.002.033; 01.15.03.001.013; 01.15.03.002.032; 01.15.03.002.036; 01.15.03.001.001; 01.15.03.002.029; 01.15.03.002.023; 01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება შემდეგი ფუნქციური ზონებით: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით, ნაწილობრივ სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ით, შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება (3000კვ.მ);

საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის ნაწილობრივ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ით და ნაწილობრივ სარეკრეაციო ზონა 1-ით (6859კვ.მ) განვითარება, მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით. ასევე, სსზ-2-თან ერთად დამატებით 3000 კვ.მ-ზე გათვალისწინებულია ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

საპროექტოდ დაგეგმილია 4 მაღლივი შენობის აშენება, მაქსიმალური სიმაღლე იქნება 180მ. ოთხივე შენობისთვის მოეწყობა ერთიანი პედესტალი, რომელიც განვითარდება კომერციული ფუნქციით. პროცენტული გადანაწილება იქნება 78% კომერციული და 22% საცხოვრებელი, პროცენტულობა შესაძლებელია დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების ეტაპზე.

საპროექტოდ, კანონმდებლობით მოთხოვნილი ყველა ავტოსადგომი განთავსდება მიწისქვეშ.

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 58 853 კვ.მ

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო)- 1;

განაშენიანების ტიპი - მრავალფუნქციური კომპლექსი;

შენობების რაოდენობა - 1 შენობა - 4 მაღლივი ბლოკი;

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 180 მეტრი;

სართულიანობა- სავარაუდო მაქს. 48;

საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

სსზ-2 :

78% კომერციული და 22% საცხოვრებელი,

კ1-0,5;

კ2-3,6 (არა უმეტეს 187 550 კვ.მ);

კ3-0,3;

რზ-1: კ-1- კ-2- კ3-0,8

საპროექტო ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) (6859კვ.მ), შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება (3000კვ.მ);

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოსადგენია მთლიანი საპროექტო არეალის დეტალური გეოლოგია საპროექტოდ დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების გათვალისწინებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების შესაბამისად, დაწესებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიებები შემდეგი ფუნქციური ზონირების ცვლილებისთვის: სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1), სამრეწველო ზონა 2-ის (ს-2), სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1), სპეციალური ზონა 2-ის (სპეცზ-2) და სპეციალური ზონა 3-ის (სპეცზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2), სატრანსპორტო ზონა 3-ის (ტზ-3) ცვლილების შემთხვევებზე შემდეგი ფუნქციური ზონებით: საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3), საცხოვრებელი ზონა 4 -ით (სზ-4), საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ან საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3).

იმ შემთხვევაში, თუკი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე საპროექტო წინადადებით დაიგეგმება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება, გავრცელდება განაშენიანების რეგულირების წესების 16³ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებები.

„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 17 დეკემბრის N01243522680 წერილის შესაბამისად, საშსხური 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 16 დეკემბრის N01243512907 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N22; N24; N24ა; N21; N21ა; N20; N19; N23; N25; ქალაქი თბილისი, ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.002.024; N01.15.03.002.011; N01.15.03.001.001; N01.15.03.002.035; N01.15.03.002.033; N01.15.03.001.013; N01.15.03.002.032; N01.15.03.002.036; N01.15.03.002.001; N01.15.03.002.029; N01.15.03.002.023; N01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური 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 №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01240302850-67 (N0124040731-67; N01241212-67; N01242132060-67; N012428020-67; N01243473153-67; N0124351931-67) 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, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N22; N24; N24ა; N21; N21ა; N20; N19; N23; N25; ქალაქი თბილისი, ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.002.024; N01.15.03.002.011; N01.15.03.001.001; N01.15.03.002.035; N01.15.03.002.033; N01.15.03.001.013; N01.15.03.002.032; N01.15.03.002.036; N01.15.03.002.001; N01.15.03.002.029; N01.15.03.002.023; N01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

საკრებულოს.

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

4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



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



წერილის ნომერი: 01243512907
თარიღი: 16/12/2024

2024 წლის 16 დეკემბრის N 0124351931-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპიროზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.15.03.002.033, 01.15.03.002.036, 01.15.03.002.001, 01.15.03.002.029, 01.15.03.002.023, 01.15.03.002.024, 01.15.03.002.011, 01.15.03.001.001, 01.15.03.001.013, 01.15.03.002.032, 01.15.03.002.008, 01.15.03.002.035) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

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

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 12 დეკემბრის N 01243473153-67 განცხადების პასუხად N 0124348369 წერილით.

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

დამატებით გაცნობებთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გვერდებში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარე გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 2,5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გვერდებში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად გზის სიგანე შეადგენდეს არანაკლებ 6,0 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01243522680
თარიღი: 17/12/2024

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 16 დეკემბრის №0124351931-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპიროზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.15.03.001.013; 01.15.03.001.001; 01.15.03.002.032; 01.15.03.002.035; 01.15.03.002.036; 01.15.03.002.033; 01.15.03.002.001; 01.15.03.002.029; 01.15.03.002.023; 01.15.03.002.024; 01.15.03.002.011 და 01.15.03.002.008; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-1 და რზ-2; **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), რზ-1; გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები და რზ-1) მრავალფუნქციური 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 (**სსზ-2 = 0.3 = 15 600 მ²; რზ-1 = 0.8 = 5 487 მ²**) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომლის შესაბამისად, განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **407 ძირი** მწვანე ნარგავის მოჭრას (**17 ძირი ხილ-კენკროვანი: ს.კ. 01.15.03.002.035 - №34, №167, №192, №199, №687, №689; ს.კ. 01.15.03.002.033 - №1255; ს.კ. 01.15.03.002.029 - №1662; ს.კ. 01.15.03.002.023 - №1711, №1771, №2126; ს.კ. 01.15.03.002.024 - №2866, №2896, №3051, №3053; 01.15.03.002.032 - №3346, №3414; 328 ძირი ხმობადი/ზენზელი/ავარიული/ფაუტი: ს.კ. 01.15.03.002.035 - №13-№15, №27-№29, №32, №35, №46, №80, №114, №115, №134, №135, №138-№140, №142-№144, №163, №186-№188, №190, №197, №203, №358, №365, №366, №377, №378, №381, №382, №592, №602, №656, №794, №795, №798-№834, №836-№840, №843-№846, №850, №851, №853, №854, №861, №868-№870, №872-№881, №883, №884, №886-№888, №890-№892, №910, №912, №918, №924, №926; ს.კ. 01.15.03.002.036 - №937, №938, №944, №945, №948, №955; ს.კ. 01.15.03.002.001 - №1469, №1474, №1479-№1481, №1503, №1514, №1542, №1543, №1545, №1556, №1564; ს.კ. 01.15.03.002.029 - №1672, №1689, №1690, №1833, №1848, №1862, №1884-№1891, №1895, №1897; ს.კ. 01.15.03.002.023 - №1698-№1702, №1705-№1710, №1712-№1759, №1766, №1798, №1799, №1801-№1810, №1813, №1816, №1817, №1826, №1827, №2091, №2092, №2105-№2115, №2118, №2127, №2128, №2134, №2183, №2190, №2192, №2195, №2204, №2217-№2219, №2230, №2248, №2249, №2258; ს.კ. 01.15.03.002.024 - №2261, №2272, №2275-№2288, №2502-№2508, №2518, №2526, №2527, №2535, №2536, №2545, №2554, №2565, №2570, №2579, №2584, №2599, №2602, №2603, №2606, №2611, №2612, №2745, №2851-№2854, №2863-№2865, №2894, №2911, №2891, №2942, №2988, №2994, №2995, №2997, №2999, №3007, №3014, №3020, №3028, №3030, №3032, №3020, №3028, №3030, №3032, №3033; 01.15.03.002.032 - №3342, №3393, №3397, №3413; 71 ძირი ჯანსაღი: ს.კ. 01.15.03.002.035 - №8, №9, №11, №16, №33, №41, №48, №110, №111, №159, №169, №369, №372, №383, №502, №614-№617, №663, №906, №911; ს.კ. 01.15.03.002.033 - №1402-№1404, №1405-№1444; ს.კ. 01.15.03.002.023 - №1770, №2133, №2182, №2245, №2250; ს.კ. 01.15.03.002.024 - №3114; 01.15.03.002.032 - №3368) და **1643 ძირი** მწვანე ნარგავის გადარგვას (**1620 ძირი 25 სმ და ნაკლები დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი: ს.კ. 01.15.03.002.035 - №12, №17, №18, №20, №21, №23, №24, №26, №30, №31, №36-№40, №42-№45, №51, №55, №57, №61, №64, №67, №69, №70, №73, №74, №83, №86, №92, №93, №112, №113, №116-№133, №136, №137, №141, №145-№158, №160-№162, №165, №166, №168, №170-№185, №189, №191, №193-№196, №198, №200, №204-№206, №304, №321, №344-№357, №359-№364, №371, №373-№376, №379, №380, №384-№488, №490-№501, №503-№587, №589-№591, №593-№601, №603-№613, №618-№645, №647-№655, №657-№662, №664-№686, №688, №690-№715, №718-№788, №793, №835, №841, №842, №847-№849, №852, №855-№860, №862-№866, №871, №882, №885, №889, №893, №907-№909, №913-№917, №919, №922, №923, №925; ს.კ. 01.15.03.002.036 - №939-№943, №945-№947, №949-№954, №956-№985, №995, №996, №1007, №1193-№1196; ს.კ. 01.15.03.002.033 - №1247-№1254, №1257-№1401; ს.კ. 01.15.03.002.001 - №1470-№1473; №1475-№1478, №1482-№1502, №1504-№1513, №1515-№1541, №1544, №1546-№1555, №1557-№1563, №1565-№1628; ს.კ. 01.15.03.002.029 - №1629-№1661, №1663-1670, №1673-№1688, №1828-№1832, №1834-№1847, №1849-№1861, №1863-№1883, №1892-№1894, №1896, №1898-№1989; ს.კ. 01.15.03.002.023 -****

№1691-1697, №1703, №1704, №1760-№1765, №1767-№1769, №1772-№1797, №1800, №1811, №1812, №1814, №1815, №2086-№2090, №2093-№2104, №2116, №2117, №2119-№2125, №2129-№2132, №2135-№2181, №2184-№2189, №2191, №2193, №2194, №2196-№2203, №2205-2216, №2220-№2229, №2231-№2244, 2246, №2247, №2251-№2257, №2259, №2260; ს.კ. 01.15.03.002.024 - №2262-№2271, №2273, №2274, №2289-№2318, №2509-№2517, №2519-№2525, №2528-№2534, №2537-№2544, №2548-№2553, №2555-№2559, №2566-№2569, №2571-№2575, №2578, №2581-№2583, №2585-№2588, №2591-№2593, №2597, №2598, №2600, №2601, №2605, №2613, №2614, №2618, №2621, №2624, №2639-№2645, №2647-№2659, №2661-№2663, №2665, №2667, №2668, №2670, №2673, №2674, №2747-№2749, №2820, №2849, №2850, №2855-№2862, №2867, 2871-№2875, №2877-№2888, №2890, №2892, №2893, №2895, №2897-№2910, №2912-№2941, №2943-№2950, №2979-№2987, №2989-№2993, №2996, №2998, №3000-№3006, №3008-№3013, №3015-№3019, №3021-№3027, №3029, №3031, №3034-№3050, №3052, №3054-№3079, №3081-№3088, №3090-№3101, №3103-№3106, №3108-№3113, №3115-№3118, №3120; ს.კ. 01.15.03.002.032 - №3153, №3289-№3292, №3296, №3299, №3318, №3345, №3349, №3369, №3398, №3401-№3404, №3406-№3411, №3415-№3422, №3424, №3430-№3438, №3441-№3445, №3447-№3451, №3457-№3463, №3467-№3472, №3479, №3548-№3552; 23 ძირი 25 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი; ს.კ. 01.15.03.002.035 - №164, №201; ს.კ. 01.15.03.002.033 - №1256; ს.კ. 01.15.03.002.029 - №1671; ს.კ. 01.15.03.002.024 - №2646, №2660, №2664, №2666, 2669, №2675, 2868, №2869, №2876, №2978, №3080, №3089, №3102; ს.კ. 01.15.03.002.032 - №3319, №3339-№3341, №3405, №3423).

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

დამატებით, გამწვანების დეტალურ (დენდროლოგიურ) პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე 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, მენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მიწების დაზიანების გამოწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვერვადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუხუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატი 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 ზის 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 გარშემორჩევილობა - არანაკლებ 20 სანტიმეტრი.

დამატებით გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ფიქსირდება სს „თელასის“ ელექტრო გადაამცემი ხაზი და შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუნდის“ წყალარინების კოლექტორი და წყალსადენის ქსელები განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციები.

აქვე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ სს „თელასის“ ელექტრო გადაამცემი ხაზის, შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუნდის“ წყალარინების კოლექტორისა და წყალსადენის ქსელების გარდა, ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობებიც, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას გამწვანების დეტალურ პროექტზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

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





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახური



წერილის ნომერი: 60-01243112105
თარიღი: 06/11/2024

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

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

ბატონო ვიქტორ,

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენი 2024 წლის 7 ოქტომბრის N16-01242814057 (17-012428265-60 08.10.2024) წერილი, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპიროზე, N22; N24; N21; N21ა; N29; N19; N23, N24ა, N25, ცირკის ქვედა სვერი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან, "არაგვს" შორის, (ნაკვ. N001/013), ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან, "არაგვს" შორის, (ნაკვ. N001/014); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/20); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/21)-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №№01.15.03.002.011; 01.15.03.002.024; 01.15.03.002.035; 01.15.03.002.001; 01.15.03.002.033; 01.15.03.001.013; 01.15.03.002.032; 01.15.03.002.036; 01.15.03.001.001; 01.15.03.002.029; 01.15.03.002.023; 01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს.

გაცნობებთ, რომ „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ღონისძიებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 26 მარტის N137 დადგენილების, „საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის უფლებამოსილების დელეგირების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 6 აპრილის N91 განკარგულებით დამტკიცებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N41 31.10.2024წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქ. თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპიროზე, N22; N24; N21; N21ა; N29; N19; N23, N24ა, N25, ცირკის ქვედა სვერი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან, "არაგვს" შორის, (ნაკვ. N001/013),

ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, (ნაკვ. N001/014); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/20); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/21)-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №№01.15.03.002.011; 01.15.03.002.024; 01.15.03.002.035; 01.15.03.002.001; 01.15.03.002.033; 01.15.03.001.013; 01.15.03.002.032; 01.15.03.002.036; 01.15.03.001.001; 01.15.03.002.029; 01.15.03.002.023; 01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

დანართი: 2 (ორი) ფურცელი.

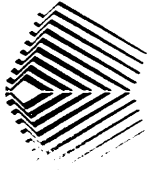
პატივისცემით,

თეიმურაზ ბოლოთაშვილი

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახური-სამსახურის უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





თბილისის არქიტექტურა

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილება

დოკუმენტი №7246058

განაცხადი №AR11061310

თარიღი : 09.10.2024



განმცხადებელი: ეკა მხეიძე პ/ნ: 01009007031

ობიექტის მისამართი: ქალაქი თბილისი , ცირკსა და ყოფილ რესტორან , "არაგვს" შორის , (ნაკვ. N001/014) ; ქალაქი თბილისი , ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/20) ; ქალაქი თბილისი , ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/21); ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 24; ქალაქი თბილისი , ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 21ა; ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 20; ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 24ა; ქალაქი თბილისი , ცირკსა და ყოფილ რესტორან , "არაგვს" შორის , (ნაკვ. N001/013); ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 22; ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 21; ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 25; ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 19; ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 23;

ნომენკლატურა :

- საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვა
- ადმინისტრაციული საკითხები

კომისიის წევრი: უარყოფა

• -

კომისიის წევრი: უარყოფა

• -

კომისიის წევრი: უარყოფა

• -

კომისიის წევრი: თანხმობა

• -

კომისიის წევრი: თანხმობა

• -

კომისიის წევრი: თანხმობა

• სატრანსპორტო მოდელირების საფუძველზე მოსალოდნელი განაშენიანების დატვირთები არ იწვევს არსებით ცვლილებებს.

კომისიის წევრი: უარყოფა

• -

კომისიის წევრი: თანხმობა

• -

განაცხადზე კომისიის/საბჭოს შეფასება "დადებითი"
კომისიის/საბჭოს ჩატარების თარიღი: 31.10.2024

კომისიის/საბჭოს დასკვნა - რეკომენდაცია:

ოქმი N41

მიეცეს დადებითი შეფასება ქ. თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპიროზე, N22; N24; N21; N21ა; N29; N19; N23, N24ა, N25, ცირკის ქვედა სკვერი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან, "არაგვს" შორის, (ნაკვ. N001/013), ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან, "არაგვს" შორის, (ნაკვ. N001/014); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/20); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან "არაგვს" შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/21)-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №№01.15.03.002.011; 01.15.03.002.024; 01.15.03.002.035; 01.15.03.002.001; 01.15.03.002.033; 01.15.03.001.013; 01.15.03.002.032; 01.15.03.002.036; 01.15.03.001.001; 01.15.03.002.029; 01.15.03.002.023; 01.15.03.002.008) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს.

ქალაქ თბილისში , ჰეიდარ ალიევის სანაპირო , N 22; N24; N24 ა; N21; N21 ა; N20; N19;
N23; N25; ქალაქი თბილისი , ცირკის ქვედა სკვერი; ქალაქი თბილისი , ცირკსა და
ყოფილ რესტორან , "არაგვს" შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო
კოდი: N01.15.03.002.024; N01.15.03.002.011; N01.15.03.001.001; N01.15.03.002.035;
N01.15.03.002.033; N01.15.03.001.013; N01.15.03.002.032; N01.15.03.002.036;
N01.15.03.002.001; N01.15.03.002.029; N01.15.03.002.023; N01.15.03.002.008)

მრავალფუნქციური კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2024 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....	3
1.1	ტერმინთა 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 ქალაქმშენებლობითი სტანდარტები.....	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:.....	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება.....	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	8
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.....	9
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).....	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა.....	11
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.....	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;.....	13
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	13
3.2	არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.....	13
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	14
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები.....	16
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი.....	16
5	შენიშვნები:.....	18

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

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

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

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

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

1. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 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 **N24.2197.2468 (18/დეკემბერი/2024წ.)**
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - **№01243522680 (17.12.2024);**
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - **№0124348369 (13.12.2024);**
9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წერილი- **№60-01243112105 (06.11.2024);**
10. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომის გადაწყვეტილება:**№AR11061310 (09.10.2024)**

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

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

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. „შენეგობის 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	01240302850-67 - 30.01.2024 0124040731-67 - 09.02.2024 01241212-67 - 30.04.2024 01242132060-67 - 31.07.2024 012428020-67 - 06.10.2024 01243473153-67 - 12.12.2024 0124351931-67 - 16.12.2024
განმცხადებელი	გივი კახაბრიშვილი
ობიექტის მისამართი /ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N19,23,22,25,24,21,21ა,20,24ა, ცირკის ქვედა სკვერი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, (ნაკვ. N001/013), ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, (ნაკვ. N001/014); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/20); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/21);
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	N01.15.03.002.024, 01.15.03.002.011, 01.15.03.001.001, 01.15.03.002.035, 01.15.03.002.033, 01.15.03.001.013, 01.15.03.002.032, 01.15.03.002.036, 01.15.03.002.001, 01.15.03.002.029, 01.15.03.002.023, 01.15.03.002.008;
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური
ფუნქციური გამოყენება	მრავალფუნქციური კომპლექსი, კომერციული, საცხოვრებელი, ადმინისტრაციული, სარეკრეაციო, დამხმარე;

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

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებით კარკასი-დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების მაღლი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; ცენტრალური ზონა - დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის (ისტ-1), ისტორიული განაშენიანების რეგულირების (ისტ-2) ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონები; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წერილი- №60-01243112105 (06.11.2024); კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილება:№AR11061310 (09.10.2024)
სპეციალური რეჟიმები	
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - მთაწმინდა -ძველი თბილისი ზონის ნომერი - 46 ნორმატიული ფასი - 170
გეგმარებითი შეზღუდვები	1. გეოლოგიური საფრთხეების ზონირება - დაბალი, მაღალი; 2. ჰიდროგრაფია -მდ. მტკვართან (უშუალო სიახლოვეს);

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

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

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

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

2.2 ტერიტორიის დახასიათება/საპროექტო წინადადება

ქალაქი თბილისი, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N19,23,22,25,24,21,21ა,20,24ა,ცირკის ქვედა სკვერი,ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, (ნაკვ. N001/013), ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, (ნაკვ. N001/014); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/20); ქალაქი თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/21);

საკადასტრო კოდები: N01.15.03.002.024, 01.15.03.002.011, 01.15.03.001.001, 01.15.03.002.035, 01.15.03.002.033, 01.15.03.001.013, 01.15.03.002.032, 01.15.03.002.036, 01.15.03.002.001, 01.15.03.002.029, 01.15.03.002.023, 01.15.03.002.008; საპროექტო არეალი წარმოადგენს 58 853 კვ.მ-ს;

მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად ტერიტორიაზე ვრცელდება: სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა (სსზ), გამწვანებული ტერიტორიების არეალები (შემოთავაზებული ზონა სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

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

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორიის აღმოსავლეთ ნაწილზე ვრცელდება გეგმარებით კარკასი, ხოლო დასავლეთით - ცენტრალური ზონა.

გეოლოგიური და სესმური მონაცემებით საპროექტო არეალზე ვრცელდება მაღალი სამიშროების გეოდინამიკა და ნაწილობრივ დაბალი;

საპროექტო ტერიტორია ყვება ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის (ისტ-1), ისტორიული განაშენიანების რეგულირების (ისტ-2) და ისტორიული ნაწილის დამცავ ზონებში, ამასთან უშუალო სიახლოვესა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი „ცირკი“, ასევე ვრცელდება ჯიხურების აკრძალვა და გარე ვაჭრობის შეზღუდვის არეალები;

საპროექტო არეალზე წარმოდგენილი შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუნდის“ წერილი NOG23-0782574 (25.04.2023) დგინდება რომ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.15.03.002.036) გაედინება წყალარინების D=1800*1400 მმ-იანი კოლექტორი. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.15.03.002.035) გაედინება წყალარინების D=1800*1400მმ-იანი და მისი გაგრძელება D=2100*12100 მმ-იანი კოლექტორი. ხოლო ნაკვეთების მიმდებარედ გაედინება წყალსადენის D=900 მმ-იანი ქსელი და წყალარინების D=1800*1400მმ-იანი კოლექტორი. წყალსადენ-წყალარინების ქსელების დიამეტრი 1000მმ-ზე მეტია;

საპროექტო მიწის ნაკვეთს (ს/კ N01.15.03.002.032) კვეთს მომიჯნავედ 01.15.03.001.004 საკადასტრო ერთეულზე განთავსებული გაზგასამართი სადგურის შენობა.

საპროექტო ტერიტორიას კვეთს სს“ თელასის, ბალანსზე არსებული მაღალი ძაბვის ელექტრო გადამცემი ხაზები;

საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით, ნაწილობრივ სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ით .

სსზ-2-ზე იგეგმება გამწვანებული ტერიტორიების ფენის გავრცელება (3000კვ.მ);

საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის ნაწილობრივ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ით და ნაწილობრივ სარეკრეაციო ზონა 1-ით (6859კვ.მ) განვითარება, მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით. ასევე დამატებით სსზ-2-თან ერთად დამატებით 3000 კვ.მ-ზე დაედება გამწვანების ფენა, კერძოდ ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური, რაც დამატებითი შეზღუდვა იქნება შენობის განთავსების არეალთან მიმართებაში. საპროექტოდ დაგეგმილია 4 მაღლივი შენობის აშენება, მაქსიმალური სიმაღლე იქნება 180მ. ოთხივე შენობისთვის მოეწყობა ერთიანი პედესტალი, რომელიც განვითარდება კომერციული ფუნქციით (ჯამში სულ 5 შენობა-ნაგებობა). შენობების დეტალური პროცენტული გადანაწილება იქნება 78% კომერციული და 22% საცხოვრებელი, მაგრამ ზუსტი პროცენტულობა დაზუსტდება გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე. საპროექტოდ, კანონმდებლობით მოთხოვნილი ყველა ავტოსადგომი განთავსდება მიწისქვეშ.

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები :

საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 58 853 კვ.მ

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო)- 1;

განაშენიანების ტიპი - მრავალფუნქციური კომპლექსი;

შენობების რაოდენობა - 1 შენობა 4 მაღლივი ბლოკი;

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 180 მეტრი;

სართულიანობა- სავარაუდო მაქს.48;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოსადგენია :

1) ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელებულია რელიეფის მკაფიო ხელოვნური ცვლილება, განცხადებაზე წარმოდგენილი 2023 წლის გეოლოგიური კვლევის საფუძველზე ირკვევა, რომ უბანი-III წარმოადგენს ზემოთ აღნიშნულ ორ უბანს (I და II) შორის განთავსებულ და რამდენიმე წლის წინ ამოღებულ სამშენებლო ქვაბულს, რომელიც მუდმივად წყლითაა დატბორილი (იხ. ფოტოები #5 და #6). წყლის დონე ქვაბულში, განლაგებულია 4 მ-მდე სიღრმეზე (ნიშნული 391.4მ). წყლის არსებობა ქვაბულში, სავარაუდოა განპირობებული იყოს მასში გრუნტის წყლის შემოდენით, რომლის დონე, ადრე ჩატარებული კვლევების მონაცემებით, უახლოვდება აღნიშნულ დონეს, ხოლო ეს უკანასკნელი კი ახლოსაა წყლის დონესთან მდ. მტკვარში. შესაბამისად, სავარაუდოა ქვაბულში არსებულ წყალსა და მდ. მტკვარს შორის არსებობდეს პირდაპირი (ან არაპირდაპირი) ჰიდრაულიკური კავშირი, რაც დასადაგენია. ქვაბულის ზედაპირზე მთლიანად ლელქაში ბალახია მოდებული. ქვაბულის ფსკერის სიღრმე უცნობია, მისი აღმოსავლეთი ნაწილი, სავარაუდოდ, განლაგებული უნდა იყოს ალუვიურ ნალექებში, ხოლო დასავლეთი ნაწილის გარკვეული ზოლი - განლაგებული უნდა იყოს კლდოვან და ნახევრადკლდოვან ქანებში. ალუვიური ნალექები აქ სხვადასხვა დონეზე, თიხებისა და კენჭნარების ფენებითაა წარმოდგენილი. სავარაუდოა, რომ ქვაბულის ფსკერზე შეტბორვის რეჟიმში არსებული როგორც ალუვიური გრუნტების, ასევე კლდოვანი ქანების თვისებებში, მნიშვნელოვანი ცვლილებებია მომხდარი, განსაკუთრებით კი მათ ზედაპირულ ზონაში (თიხოვანი გრუნტის კონსისტენციის გაუარესება, კენჭნარი გრუნტის გაფხვიერება, კლდოვანი გრუნტის გამოფიტვა და სიმტკიცის შემცირება ან სხვა მოვლენები). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოსადგენია მთლიანი საპროექტო არეალის დეტალური გეოლოგია საპროექტოდ დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების გათვალისწინებით .

2) წარმოდგენილი შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ წერილი NOG23-0782574 (25.04.2023) დგინდება რომ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.15.03.002.036) გაედინება წყალარინების D=1800*1400 მმ-იანი კოლექტორი. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.15.03.002.035) გაედინება წყალარინების D=1800*1400 მმ-იანი და მისი გაგრძელება D=2100*12100 მმ-იანი კოლექტორი. ხოლო ნაკვეთების მიმდებარედ გაედინება წყალსადენის D=900 მმ-იანი ქსელი და წყალარინების D=1800*1400 მმ-იანი კოლექტორი. წყალსადენ-წყალარინების ქსელების დიამეტრი 1000მმ-ზე მეტია; გასათვალისწინებელია, რომ წყალსადენ-წყალარინების ქსელებთან დაკავშირებით მოქმედებს კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციები, რომელთა შესრულებაც სავალდებულოა ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირისთვის;

3) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სს“თელასის“ ქსელები გარკვეულ მონაკვეთებში შეზღუდვებს ავრცელებენ საპროექტო შენობაზე, შესაბამისად წარმოადგინეთ საპროექტო წინადადებასთან მიმართებაში შესაბამისი უწყების თანხმობა;

4) „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 დამუშავების ეტაპზე, წარმოსადგენია წყალმომარაგების ლიცენზიანტის მიერ გაცემული წერილობითი პოზიცია საპროექტო ტერიტორიაზე სასმელი წყლის წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემასთან დაკავშირებით.

5) „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების შესაბამისად, დაწესდა მაკომპენსირებელი ღონისძიებები შემდეგი ფუნქციური ზონების ცვლილებისას: სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1), სამრეწველო ზონა 2-ის (ს-2), სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1), სპეციალური ზონა 2-ის (სპეცზ-2) და სპეციალური ზონა 3-ის (სპეცზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2), სატრანსპორტო ზონა 3-ის (ტზ-3) ცვლილების შემთხვევებზე შემდეგი ფუნქციური ზონებით: საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3), საცხოვრებელი ზონა 4-ით (სზ-4), საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ან საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3). იმავე დადგენილების 16 (3) მუხლის მე-3 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად, აღნიშნული ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 30%-ს, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება დგინდება სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთი შეფასებული უნდა იყოს ვაკანტურ მდგომარეობაში როგორც არსებული, ასევე მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის შესაბამისად.

იმ შემთხვევაში, თუკი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე საპროექტო წინადადებით დაიგეგმება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება, გავრცელდება განაშენიანების რეგულირების წესების 16³ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებები.

6) წარმოსადგენია სიმაღლის განსაზღვრის სქემები თითოეული შენობისთვის „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მუხლი 3¹-ის მე-9 პუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივი ან/და მრავალფუნქციური შენობებისთვის, როდესაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-

საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი საზოგადოებრივი საზღვრების მხარიდან დგინდება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან.

ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა განისაზღვროს 2014 წლის 15 იანვრის საქართველოს მთავრობის N59 დადგენილების 28-ე მუხლის (ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა) შესაბამისად; აქედან გამომდინარე თვითოეული შენობისთვის განისაზღვროს წარმოსახვითი მიჯნის ზონები და თითოეული ნაკვეთისთვის მოხდეს უკანა ეზოს დადგენა და სიმაღლის სხივების აღება.

7) წარმოდგენილი ტოპოგრაფიული რუკიდან ირკვევა, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთს (ს/კ N01.15.03.002.032) კვეთს მომიჯნავედ 01.15.03.001.004 საკადასტრო ერთეულზე განთავსებული გაზგასამართი სადგურის შენობა. შესაბამისად, საპროექტო წინადადებით მოხდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის (ს/კ N01.15.03.002.032) საზღვრების ცვლილება ფართის უცვლელად, ან/და დაიგეგმოს ზემოაღნიშნული სადგურის არეალის გათვალისწინება.

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 გამოიჯვნა) 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;

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;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა მოხდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების, 28-ე მუხლის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში უნდა მოხდეს წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენა;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან;
- საზოგადოებრივი საზღვარი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისათვის, განისაზღვროს საპროექტო გზებიდან (სატრანსპორტო ზონა I-ის გავრცელების არეალიდან).

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

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზაზის 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;
- დაცული იქნეს საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან (არსებობის შემთხვევაში) საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან; საჭიროებისამებრ მათთან შეთანხმებული გენგეგმა შეზღუდვის ბუფერის დატანით, ზომების მითითებით;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

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

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

2.7 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური 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;
- ტერიტორიაზე ფიქსირდება არსებული ხაზობრივი ნაგებობები/საინჟინრო კომუნიკაციები, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილი იქნეს შესაბამის ორგანოებთან შეთანხმებული გენგეგმები შეზღუდვის ბუფერების დატანით (ზომების მითითებით);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- მიწის ნაკვეთის 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;
- „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; პუნქტების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამუშავების ეტაპზე, წარმოსადგენია წყალმომარაგების ლიცენზიანტის მიერ გაცემული წერილობითი პოზიცია საპროექტო ტერიტორიაზე სასმელი წყლის წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემასთან დაკავშირებით.
- 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;
- ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად; ავტოსადგომების განთავსება მოხდეს მიწისქვეშ / შენობის სივრცეში.
- საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო ქსელების გადატანის სქემები, შეზღუდვის არელების დატანით და შესაბამისი თანხმობები ამ სამუშაოების შესაძლო განხორციელებაზე ქსელების მესაკუთრეებისგან წარმოდგენილ უნდა იქნეს გრგ-ს დამტკიცების ეტაპზე;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები ;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი წარმოადგენს 58 853 კვ.მ.

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო ფუნქციური ზონები: **სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა (სსზ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა-1;**

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

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

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;

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	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი

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

და ზომები	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		

საზოგადოებრივ -საქმიანი ზონა (სსზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს;

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; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

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

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

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
----------	--

3.3 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.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა -1 (ტზ-1), გამწვანებული ტერიტორიების არეალი;

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა. იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5*/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0,2/0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.		

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

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

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	-
	მინიმალური სიგანე	-
	მინიმალური სიღრმე	-
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	5	მეტრი

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; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	-	კოეფიციენტი
კ-2	-	კოეფიციენტი
კ-3	0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-
	მინიმალური სიგანე	-
	მინიმალური სიღრმე	-

შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი	

• **საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები :**

საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: **58 853 კვ.მ.**

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო)- **1;**

განაშენიანების ტიპი - **მრავალფუნქციური კომპლექსი;**

შენობების რაოდენობა - **1 შენობა 4 მაღლივი ბლოკი;**

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - **180 მეტრი;**

სართულიანობა- სავარაუდო მაქს.48;

სსზ-2 :

კ1-0,5;

კ2-3,6 (არა უმეტეს 187 550 კვ.მ);

კ3-0,3;

კომერციული 78%, საცხოვრებელი 22%

რზ 1:

კ3-0,8

შენიშვნა :

1. ტერიტორიაზე ვრცელდება დაბალი და მაღალი რისკის შემცველი გეოდინამიკური არეალი, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოსადგენია დეტალური გეოლოგია;

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში 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. ავტომაქსენების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები :

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

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

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.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 .