



**ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო**



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № _ 27 _

“ 30 ” ი ა ნ ვ ა რ ი 2026 ♡

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.151; №01.10.18.006.330-ის ნაწილი) 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 2026 წლის 15 იანვრის №26.29.45 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.151; №01.10.18.006.330-ის ნაწილი) 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 №01251884139-67 (№01251992850-67; №01252312427-67; №01252533013-67; №01252804262-67; №01253583262-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება მტკიცდება იმ პირობით, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დადგენა განხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.151; N01.10.18.006.330-
ის ნაწილი) მრავალფუნქციური კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2026 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....	3
1.1	ტერმინთა განმარტება	3
1.2	სამართლებრივი საფუძველები და განცხადების რეკვიზიტები	3
1.3	ამოსავალი პირობები	5
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები	8
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები.....	8
2.1.1	გასათვალისწინებელ ტექნიკურ რეგლამენტები:.....	8
2.2	ტერიტორიის დახასიათება.....	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	9
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	10
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	10
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).....	11
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	12
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	12
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.....	13
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	14
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	14
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....	15
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	16
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	17
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	17
5	შენიშვნები:.....	19

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

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

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

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

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

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

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება № 26.29.45 (15.01.2026წ.);
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - №012528751- 14/10/2025;
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - №01253601959 -26/12/2025;
9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი - №61-01251972218-16/07/2025;

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;

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

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	01251884139-67 - 07.07.2025
	01251992850-67 - 18.07.2025
	01252312427-67 - 19.08.2025
	01252533013-67 - 10.09.2025
	01252804262-67 - 07.10.2025
	01253583262-67 - 24.12.2025

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

განმცხადებელი	ვახტანგ კასრელიშვილი
ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქ. თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	№01.10.18.006.151; N01.10.18.006.330-ის ნაწილი
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საოფისე, კომერციული
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-

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

<p>ნორმატიული ფასის ზონა</p>	<p>უბანი - ლისი ქვეუბანი - ვეძისისა და ვაშლიჯვრის ქვეუბნების გაგრძელება ზონის ნომერი - 15 ნორმატიული ფასი - 16</p>
<p>გეგმარებითი შეზღუდვები</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები/საინჟინრო კომუნიკაციები, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილი იქნეს შესაბამის ორგანოებთან შეთანხმებული გენ-გეგმები შეზღუდვის ბუფერების დატანით (ზომების მითითებით); გრგ-ს პროექტის შეთანხმების ეტაპზე გაითვალისწინეთ 2025 წლის 25 თებერვლის შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“-ს NOG25-1055511 წერილის თანახმად დადგენილი მითითება და წარმოადგინეთ შეთანხმებული გეგმა შენობათა განთავსების ჩვენებით. ასევე, გათვალისწინებულ იქნას შპს „მაგთიკომი“-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზი არსებული შეზღუდვის არეალებით; • შენობის ძირითადი კონსტრუქციული ნიშნულები მიეხება აბსოლუტურ ნიშნულებს. აღნიშნულის მიხედვით ჩასწორდეს ფოტომონტაჟებზე დატანილი აბსოლუტური და მაქსიმალური ნიშნულები, რომელიც წარმოსადგენია გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე. • გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე დაზუსტდეს საპროექტო შენობების ჭრილები. • ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 16 ივლისის N61-01251972218 წერილის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე ფასთა შორის სხვაობის დასადგენად საკითხი გადაიგზავნა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში და დასკვნის წარმოდგენის შემდეგ, გადასახდელი თანხის რაოდენობის შესახებ გეგნობებთან დამატებით. • გაითვალისწინებულ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნის თანახმად დადგენილი შენიშვნები და რეკომენდაციები (დაკვეთა N92/2024).

	<ul style="list-style-type: none"> • გაითვალისწინებულ იქნეს 2025 წლის 19 აგვისტოს შპს „პროგრესი“-ს მიერ პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის დამუშავებისას სავალდებულოდ გასათვალისწინებელი ღონისძიებები.
--	---

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

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

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „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 ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯერის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთზე ს/კ. 01.10.18.006.151; ფართობი შეადგენს 9013კვ.მ-ს.

დასაგეგმარებელ ტერიტორიას ჩრდილოეთით ესაზღვრება მ. მაჭავარიანის ქუჩა და მოპირდაპირე ფერდზე განთავსებული საზოგადოებრივი უსაფრთხოების მართვის ცენტრი 112, აღმოსავლეთით ეკლესია და მასთან მისასვლელი გზა, სამხრეთით გრუნტის გზა, რომელიც მ. მაჭავარიანის ქუჩას აკავშირებს „ვემისის“ უბანთან, ხოლო დასავლეთით თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ტერიტორია, სადაც განთავსებულია სანიაღვრე არხი.

საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება რთული რელიეფით, ქანობით ჩრდილოეთიდან სამხრეთისკენ. ქანობის საშუალო დახრილობა 30-35% -ია. ნიშნულებს შორის მაქსიმალური სხვაობა 18 მ-ია.

„ქალაქ თბილისის გეოლოგიური საფრთხეების შეფასების ანგარიში“-ს მიხედვით საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი მოქცეულია მაღალი გეოლოგიური საფრთხის ზონაში, ნაწილში ფიქსირდება საშუალო გეოლოგიური საფრთხე.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატყეო ზონა; ტერიტორიულ - სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიული ზონა (პზ) და ნაწილობრივ გეგმარებითი კარკასი (გკ).

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

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- 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;
- საპროექტო არეალში ყველა ავტოსადგომის განთავსება განხორციელდეს მიწისქვეშ. გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

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

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ერთ-ერთ პირველ ეტაპად ასახეთ არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა.
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.
- შენობა-ნაგებობისათვის ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის გამოთვალა მოხდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დაგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად;

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

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის, განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ V თავის შესაბამისად;
- 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;
- L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა საცხოვრებელ ზონაში – 20 მეტრის.
- 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 საზოგადოებრივი სივრციდან მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მხრიდან და სამხრეთით არსებული

გზიდან.

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.

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

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების

ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

2.7 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;
- მოეწიოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

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

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

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო შენობების განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გრგ-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;
- ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები/საინჟინრო კომუნიკაციები, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილი იქნეს შესაბამის ორგანოებთან შეთანხმებული გენ-გეგმები შეზღუდვის ბუფერების დატანით (ზომების მითითებით); გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე გაითვალისწინეთ 2025 წლის 25 თებერვლის შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“-ს NOG25-1055511 წერილის თანახმად დადგენილი მითითება და წარმოადგინეთ შეთანხმებული გეგმა შენობათა განთავსების ჩვენებით. ასევე, გათვალისწინებულ

- იქნას შპს „მაგთიკომი“-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზი არსებული შეზღუდვის არეალებით;
- შენობის ძირითადი კონსტრუქციული ნიშნულები მიეზას აბსოლუტურ ნიშნულებს. აღნიშნულის მიხედვით ჩასწორდეს ფოტომონტაჟებზე დატანილი აბსოლუტური და მაქსიმალური ნიშნულები, რომელიც წარმოსადგენია გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე.
 - გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე დაზუსტდეს საპროექტო შენობების ჭრილები.
 - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 16 ივლისის N61-01251972218 წერილის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე ფასთა შორის სხვაობის დასადგენად საკითხი გადაიგზავნა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში და დასკვნის წარმოდგენის შემდეგ, დადგინდება გადასახდელი თანხის რაოდენობა.
 - გაითვალისწინებულ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნის თანახმად დადგენილი შენიშვნები და რეკომენდაციები (დაკვეთა N92/2024).
 - გაითვალისწინებულ იქნეს 2025 წლის 19 აგვისტოს შპს „პროგრესი“-ს მიერ პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის დამუშავებისას სავალდებულოდ გასათვალისწინებელი ღონისძიებები.

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ. 01.10.18.006.151; N01.10.18.006.330-ის ნაწილი), საპროექტო ტერიტორიის ფართობი წარმოადგენს **9013კვ.მ-ს**.

საპროექტოდ დაგეგმილია საკადასტრო ერთეულის ფართობის უცვლელად კონფიგურაციის ცვლილება დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ხარჯზე.

დაგეგმვის მიზანია საპროექტო არეალის განვითარება საოფისე და სავაჭრო ფუნქციის შენობებით. საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)-ით განვითარება.

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

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

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს; სადაც დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

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

სატყეო ზონა – ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს“; სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.

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 3 (სზ-3) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი პზ-ში) არსებულ/დაგეგმილ კომერციული გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია სავაჭრო ცენტრები, მოლები და მსგავსი მსხვილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტები, ასევე საოფისე შენობა-ნაგებობები. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი დასაშვებია რესტორნის, საკულტო შენობა-ნაგებობების, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის, ავტოგასამართი კომპლექსის, ავტოგასამართი და აირგასამართი სადგურების განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,7	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი

- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-სთვის დადგენილი პარამეტრები;
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 2 ნაკვეთი;
- შენობების რაოდენობა - 2 შენობა;
- მაქსიმალური სართულიანობა - 4 სართული;
- ბლოკი - A - 3 მიწისზედა სართული, 1 მიწისქვეშა;
- ბლოკი - B - 4 მიწისზედა სართული, 1 მიწისქვეშა;
- მაქსიმალური სიმაღლე მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მხრიდან შენობებისთვის N1 და N2-ისთვის შეადგენს 5 მეტრს.
- შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე სსზ-3-ში - 15 მეტრი.
- ნაკვეთი A

სსზ-3 (ფართობი 4100 კვ.მ) კ1-0.7, კ2-2.2, კ3-0.2;

- ნაკვეთი B

სსზ-3 (ფართობი 4913 კვ.მ) კ1-0.7, კ2-2.2, კ3-0.2;

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;

4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების 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 შესაკუთრების 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 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, 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

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

ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 26.29.45 **15 / იანვარი / 2026 წ.**

ქალაქ თბილისში, ნუსუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.151; N01.10.18.006.330-ის ნაწილი) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 7 ივლისის N01251884139-67 (N01251992850-67; N01252312427-67; N01252533013-67; N01252804262-67; N01253583262-67) განცხადებით მიმართა მარიამ ხომერიკიძე (პ/ნ 61001078535) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ნუსუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.151; N01.10.18.006.330-ის ნაწილი) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნუსუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.151; N01.10.18.006.330-ის ნაწილი). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 9013 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 3 (რზ-3), მცირედზე - სატყეო ზონა, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით- სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), მცირედზე - სატყეო ზონა;

გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკით საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი მოქცეულია მაღალი გეოლოგიური საფრთხის ზონაში, ნაწილი - საშუალო ზონაში.

საპროექტოდ დაგეგმილია მიწის ნაკვეთს (ს/კ: N01.10.18.006.151) ფართობის უცვლელად კონფიგურაციის ცვლილება. აღნიშნულ ნაკვეთს სამხრეთ-დასავლეთით მოაკლდება 313 კვ.მ და სამხრეთ-აღმოსავლეთით დაემატება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ: N01.10.18.006.330) ნაწილი (იგივე ფართობით 313 კვ.მ).

დაგეგმვის მიზანია საპროექტო არეალის განვითარება საოფისე და სავაჭრო ფუნქციის შენობებით. საპროექტოდ ტერიტორია იყოფა 2 მიწის ნაკვეთად. საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 3 (სზ-3)-ით განვითარება, მაქსიმალური სიმაღლე 15 მ.

ნაკვეთებთან მისაწვდომობა დაგეგმილია ტერიტორიის სამხრეთით არსებული გრუნტის გზიდან და მაჭავარიანის ქუჩიდან ეკლესიამდე ჩასასვლელი არსებული გზიდან, მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებში შესვლა.

საპროექტო ტერიტორიამდე მისვლა და სამანქანო გზების (ტროტუარებით) დაგეგმარება, მათ შორის გამწვანებების მოწყობა იგეგმება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიდან (საკადასტრო ერთეული: NN01.10.18.006.024; 01.10.18.006.330; 01.10.18.011.076; 01.10.18.006.112; 01.10.18.011.022), რომელზეც ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) და სატყეო ზონა;



სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მანევრებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართი: 9013 კვ.მ.

საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 2 ნაკვეთი;

შენობების რაოდენობა - 2 შენობა;

მაქსიმალური სართულიანობა - 4 სართული;

ბლოკი - A - 3 მიწისზედა სართული, 1 მიწისქვეშა;

ბლოკი - B - 4 მიწისზედა სართული, 1 მიწისქვეშა;

მაქსიმალური სიმაღლე მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მხრიდან შენობებისთვის N1 და N2-ისთვის შეადგენს 5 მეტრს.

შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე სსზ-3-ში - 15 მეტრი.

გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი - 1802.6 კვ.მ

ნაკვეთი A

სსზ-3 (ფართობი 4100 კვ.მ) კ1-0.7, კ2-2.2, კ3-0.2;

ნაკვეთი B

სსზ-3 (ფართობი 4913 კვ.მ) კ1-0.7, კ2-2.2, კ3-0.2;

არსებული ფუნქციური ზონირება: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), მცირედზე - სატყეო ზონა, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), მცირედზე - სატყეო ზონა;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-3);

გათვალისწინებულ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნის თანახმად დადგენილი შენიშვნები და რეკომენდაციები.

„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 ლამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 14 ოქტომბრის N012528751 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 26 დეკემბრის N01253601959 წერილის შესაბამისად, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, 2025 წლის 16 ივლისის N61-01251972218 წერილის შესაბამისად, არ არის წინააღმდეგი, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო ერთეული: N01.10.18.006.024; 01.10.18.006.330; 01.10.18.011.076; 01.10.18.006.112; 01.10.18.011.022) განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიამდე მისასვლელი და სამანქანო გზების (ტროტუარებით) დაგეგმარება, მათ შორის გამწვანებების მოწყობა, ასევე, მოხდეს N01.10.18.006.151 საკადასტრო ერთეულის ფართობის უსვლელად კონფიგურაციის ცვლილება და საპროექტო გადაწყვეტილებით მთლიან ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)-ის გავრცელება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად იმ პირობით, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცებამდე, დაინტერესებული მხარის მიერ, N01.10.18.006.151 მიწის ნაკვეთზე, განხორციელდება ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დაფარვა. ფასთა შორის სხვაობის დასადგენად საკითხი გადაიგზავნა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.151; N01.10.18.006.330-ის ნაწილი) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01251884139-67 (N01251992850-67; N01252312427-67; N01252533013-67; N01252804262-67; N01253583262-67) 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, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.151; N01.10.18.006.330-ის ნაწილი) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დადგენა განხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

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

4. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) გიორგი ტყემალაძეს.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე





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



წერილის ნომერი: 01253601959
თარიღი: 26/12/2025

2025 წლის 24 დეკემბრის N 01253583262-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.10.18.006.151) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებიითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

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

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებიითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2025 წლის 10 აპრილის N 01251001009-67 განცხადების პასუხად N 01251222479 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 გვემარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გვემარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 012528751
თარიღი: 14/10/2025

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 7 ოქტომბრის №01252804262-67 განცხადება და დანართის სახით წარმოდგენილი წერილი (№01252834309-67 - 10.10.2025), რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ: 01.10.18.006.151 და მიმდებარე ტერიტორია; საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადო-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების (კ-3) კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის მითითებით (სსზ-3 = 0.2 = 1802.6 მ²) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომლის შესაბამისად განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **112 ძირი** მწვანე ნარგავის მოჭრას (ს.კ: **01.10.18.006.151** -№4, №6, №43, №44, №57, №58, №59, №60, №61, №62, №66, №67, №68, №69, №70, №73, №74, №75, №76, №77, №78, №79, №80, №81, №82, №83, №84, №85, №86, №88, №89, №90, №91, №92, №93, №95, №96, №97, №98, №99, №100, №101, №102, №103, №104, №105, №106, №109, №110, №111, №112, №113, №114, №115, №116, №117, №118, №119, №120, №121, №126, №127, №130, №131, №132, №133, №134, №135, №136, №137, №138, №141, №143, №144, №145, №146, №147, №150, №154, №155, №156, №157, №158, №160, №161, №162, №163, №164, №165, ს.კ: **01.10.18.006.330 ნაწილი და მიმდებარე ტერიტორია** - №1, №3, №5, №9, №10, №12, №13, №28, №30, №31, №32, №33, №34, №35, №36, №37, №38, №39, №40, №41, №42, №43, №44) და **97 ძირი** მწვანე ნარგავის გადარგვას (**95 ძირი** 25 სმ-ზე ნაკლები დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი: ს.კ: **01.10.18.006.151** - №1, №2, №5, №7, №8, №9, №10, №11, №12, №13, №14, №15, №16, №17, №18, №19, №20, №21, №22, №23, №24, №25, №26, №27, №28, №29, №30, №31, №32, №33, №34, №35, №36, №37, №38, №39, №40, №41, №42, №45, №46, №47, №48, №49, №50, №51, №52, №53, №54, №55, №56, №63, №64, №65, №71, №72, №87, №94, №107, №108, №122, №123, №124, №125, №128, №129, №139, №140, №142, №148, №149, №151; №152, №153, ს.კ: **01.10.18.006.330 ნაწილი და მიმდებარე ტერიტორია** - №2, №4, №6, №7, №8, №11, №14, №15, №16, №17, №18, №19, №20, №21, №22, №23, №24, №25, №26, №27, №29, და **2 ძირი** 25 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი: ს.კ: **01.10.18.006.151** - №3, №159).

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

ასევე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, დადგენილების მე-8 მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად, განმცხადებელმა საპროექტო ტერიტორიაზე უნდა წარმოადგინოს სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემის ამსახველი გეგმა, გამწვანების (დენდროლოგიური) დეტალური პროექტის ჩათვლით, რომელშიც ხენარგავების გაშენების არეალებთან ერთად ასახული უნდა იყოს კ-3 კოეფიციენტის ათვისების საანგარიშო ფართობი და დეტალური ტაქსონომია (საპროექტოდ დასარგავი ხე-ნარგავის სახეობა, რაოდენობა, სიმაღლე და გარშემოწერილობა, შესაბამის მასშტაბში, პირობითი აღნიშვნებით).

დამატებით, გამწვანების დეტალურ (დენდროლოგიურ) პროექტთან დაკავშირებით, 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

ხემცენარეებით.

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: **10-12მ² ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული** (მაგ: ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა), ბურთისებრი ფორმა და სხვა), **15-20მ² საშუალო**, **20-25მ² დიდი ვარჯის მქონე წიწვოვანი ან/და ფოთლოვანი ხეებისთვის**, **ხოლო 5მ² ერთი ძირი ბუჩქისთვის** (მაგ: იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 12 აგვისტოს №25.1358.534 განკარგულებით დამტკიცებული პროორიტეტული ხეების სიიდან, გარდა, კვიპაროსის, ვერხვის სახეობისა და ხილ-კენკროვანი ხეებისა.

ვერხვის ხეებთან დაკავშირებით, ისინი ტენის მოყვარული, მალე მზარდი ხეებია. მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში შენობა-ნაგებობების, წყალგაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს. ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის მიზანშეწონილი არ არის ალვის ხის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.

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

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

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: **61-01251972218**
 თარიღი: **16/07/2025**

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

თქვენი 2025 წლის 08 ივლისის N17-01251893507-61 (08.07.2025წ. N16-01251893446) წერილის პასუხად, გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო ერთეული: 01.10.18.006.024; 01.10.18.006.330; 01.10.18.011.076; 01.10.18.006.112; 01.10.18.011.022) განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიამდე მისასვლელი და სამანქანო გზების (ტროტუარებით) დაგეგმარება, მათ შორის გამწვანების მოწყობა, ასევე, მოხდეს N01.10.18.006.151 საკადასტრო ერთეულის ფართობის უცვლელად კონფიგურაციის ცვლილება და საპროექტო გადაწყვეტილებით მთლიან ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)-ის გავრცელება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად იმ პირობით, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცებამდე, დაინტერესებული მხარის მიერ, N01.10.18.006.151 მიწის ნაკვეთზე, განხორციელდება ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დაფარვა.

დამატებით გაცნობებთ, რომ ფასთა შორის სხვაობის დასადგენად საკითხი გადაიგზავნა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში და დასკვნის წარმოდგენის შემდეგ, გადასახდელი თანხის რაოდენობის შესახებ გეცნობებათ დამატებით.

პატივისცემით,

სერგო ბირკაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
 ელექტრონული ხელმოწერა/
 ელექტრონული შტამპი

