ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 396

22 ნოემბერი
"___" _____ 2019 წ.

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, უნივერსიტეტის ქ. №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 8 ივლისის №1736 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 ნოემბრის №19.1171.1483 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

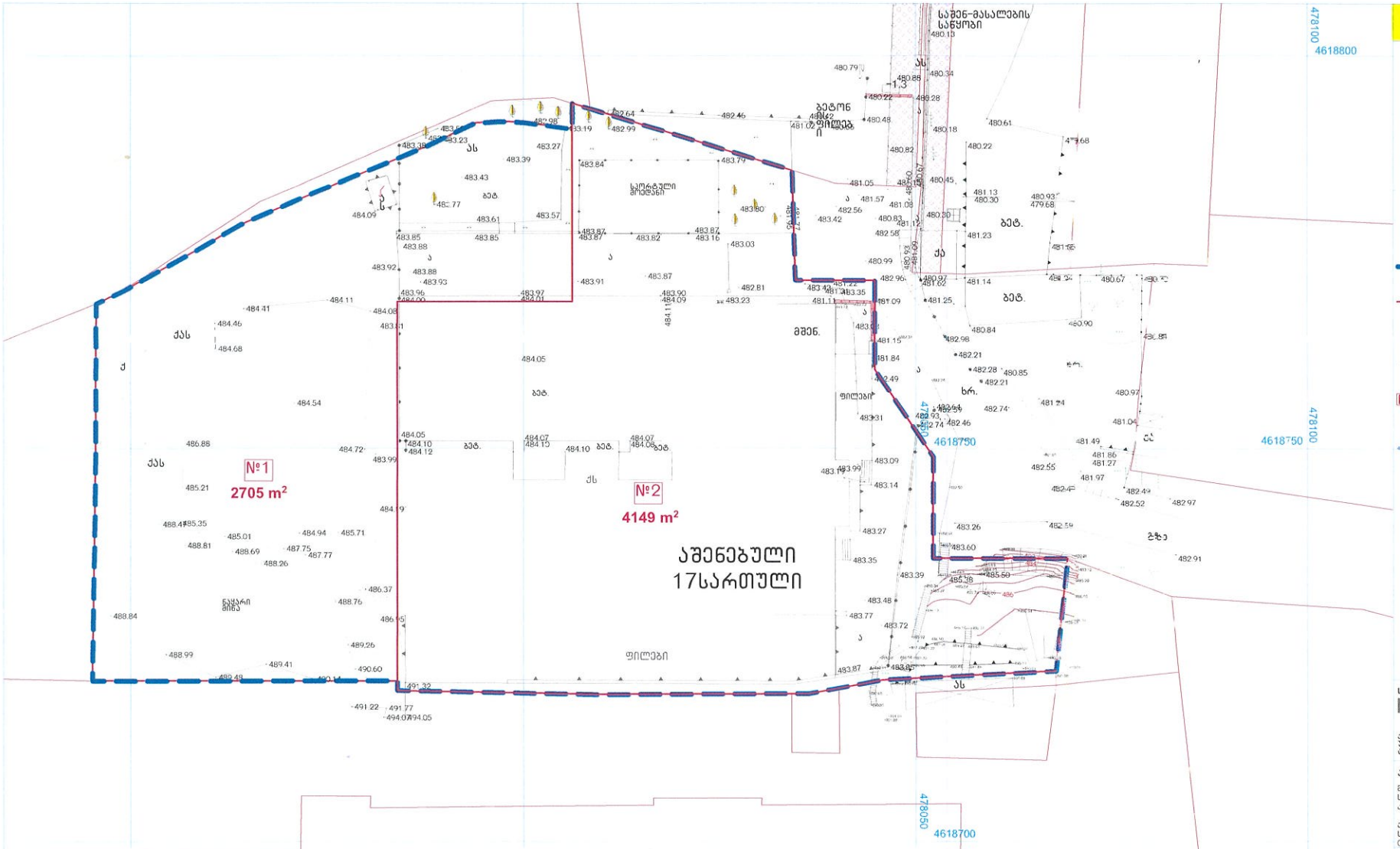
1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, უნივერსიტეტის ქ. №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 8 ივლისის №1736 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01192332052-67 - 21.08.2019 (01192622842-67- 19.09.201) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ტყემალაძე



C.Z.L.FZ.1

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- გამიჯნული ნაკვეთების საზღვარი
- კოორდინატთა ბადე
- 2 118 m² გამიჯნული ნაკვეთის ფართი
- №-- გამიჯნული ნაკვეთის ნომერი
- 4618719 470595 მიწის ნაკვეთის კუთის კოორდინატი

ქს	საცხ. სახლი
ას	არასაცხო. სახლი
	მშენებარე შენობა
	სატრანსფორმატ. ჯიხური
	ფარდული
რეზერ.	რეზერვუარი
	სერვიტუტი
	ხის ღობე
	ცხაურიანი ღობე
	კედელი
	ქვის ღობე
	ნიწვოვანი ხე
	ფოთლოვანი ხე
	ფლატე
	წყალი
	კაკვირგაბმულობა
	კანალიზაცია
	სანიაღვრე კანალიზაცია
	ბაზი
	დაბალი ძაბვის ელექტრო ხაზი
	მაღალი ძაბვის ელექტრო ხაზი
	საავტომობილო სისტემის კოორდინატები
	ელ-განათების ლამპიონი
	კომუნიკაციების ჭები

მისამართი:	ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ.№3		
ამზომველი		ა.თევზაძე	შესრ. თარიღი 23.04.2018წ.
კომპ. შესრ.		ა.თევზაძე	
			მასშტაბი 1:500

საპროექტო ორგანიზაცია
ტე.ეს.ტე. არქიტექტურა

ქ. თბილისი
უნივერსიტეტის ქ. №52
ტელ: 579940644

პროექტის დასახელება

მრავალფენიანი საცხოვრებელი სახლების, საპარკინგო ბაღის და საოფისე შენობის კომპლექსი

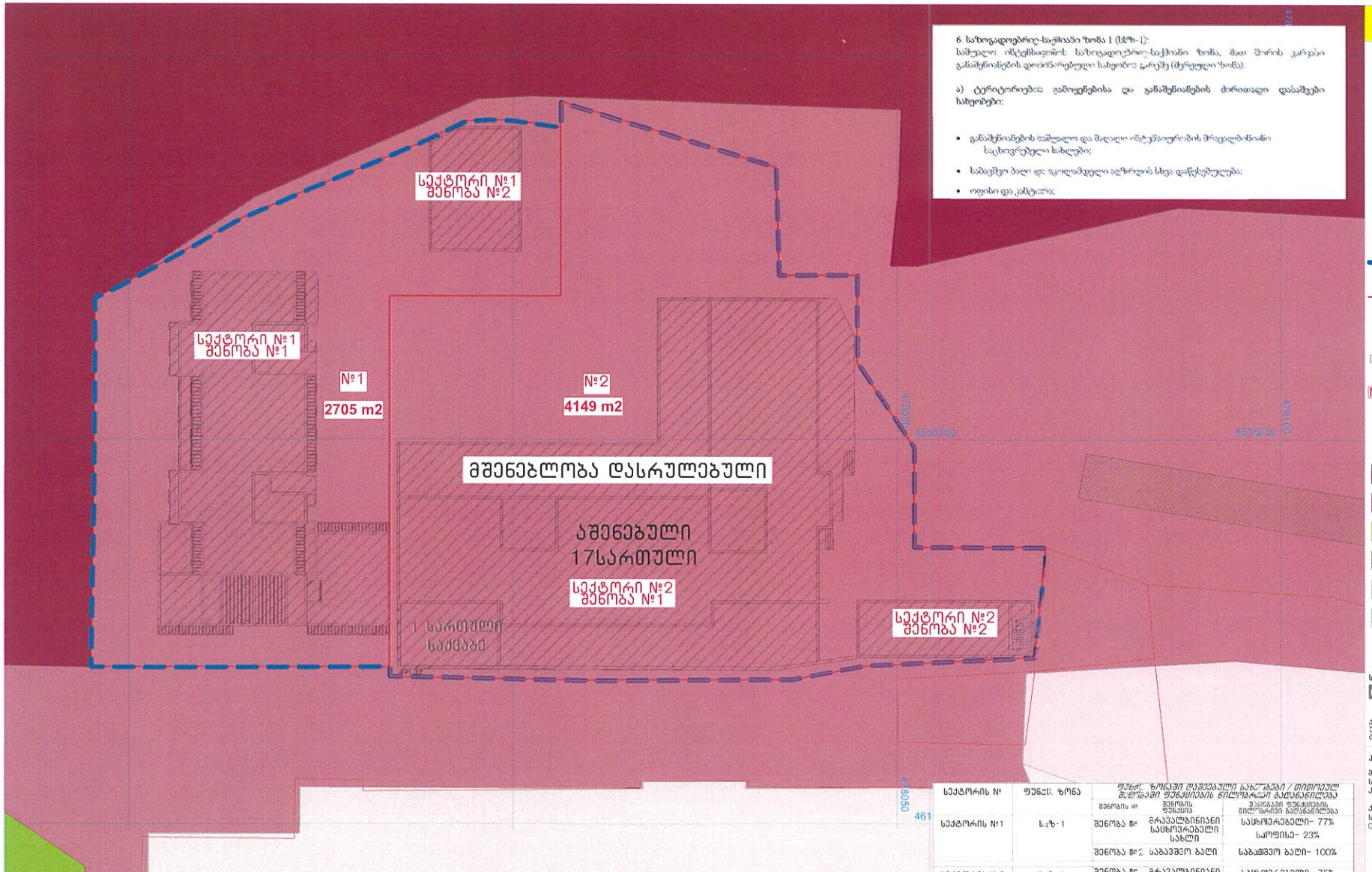
ქ. თბილისში უნივერსიტეტის ქ. №3-ში
ს/კ 01.14.03.040.357 - 01.14.03.040.356 - 01.14.03.040.352

განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმა

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

არქიტექტორი	ლანგან ეფრემიძე
მასშტაბი	1:500
ფურცელი №	27
თარიღი:	21.08.2019წ

C.Z.L.FZ.2



სექტორის №	ფუნქც. ზონა	ფუნქც. ზონაში დაშვებული სახეობები / თითოეულ მაღლობამ ფუნქციების წილოვრივი გადანაწილება	
		შენობის №	შენობაში ფუნქციების, წილოვრივი გადანაწილება
სექტორის №1	სსზ-1	შენობა №1	მრავალბინიანი სასტუმროებელი სახლი — სასტუმროებელი- 77%, ოფისი- 23%
		შენობა №2	საბავშვო ბაღი — საბავშვო ბაღი- 100%
სექტორის №2	სსზ-1	შენობა №1	მრავალბინიანი სასტუმროებელი სახლი — სასტუმროებელი- 75%, კომერციული- 25%
		შენობა №2	ოფისი — ოფისი- 100%

ქს	საცხ. სახლი	ხის ღობე	წყალი
ას	არასაცხო. სახლი	ცხაურიანი ღობე	ქაფშირგაგამულობა
	მშენებარე შენობა	კედელი	
	სატრანსფორმატ. ჯიჩური	ქვის ღობე	ქანალიზაცია
	ფარდული	ნიწვოვანი ხე	სანიაღვრე ქანალიზაცია
რეზერ.	რეზერვუარი	ფოთლოვანი ხე	ბაზი
	სერვიტუტი	ფლატე	დაბალი ძაბვის ელექტრო ხაზი
			მაღალი ძაბვის ელექტრო ხაზი
			საკრამაფორტისო სისტემის კოორდინატები
			ელ-განათების ლამპიონი
			კომუნიკაციების ფეხი

მისამართი: ქ.თბილისი,უნივერსიტეტის ქ.№3

ამზომველი		ა.თევზაძე	
კომპ. შესრ.		ა.თევზაძე	

შესრ. თარიღი 23.04.2018ნ.

მასშტაბი 1:500

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- გამიჯნული ნაკვეთების საზღვარი
- კოორდინატთა ბადე
- 2 110 m² გამიჯნული ნაკვეთის ფართი
- №-- გამიჯნული ნაკვეთის ნომერი
- სსზ-2
- სსზ
- რზ-2
- გამწვანებული ტერიტორიები
- სპესზ-2
- სპესზ-1

საპროექტო ორგანიზაცია
ტეესტე. არქიტექტორი

ქ. თბილისი
უნივერსიტეტის ქ. №52
ტელ: 579940644

პროექტის დასახელება

მრავალბინიანი სასტუმროებელი სახლების, საბავშვო ბაღის და საოფისე შენობის კომპლექსი

ქ. თბილისში უნივერსიტეტის ქ. №3-ში
ს/კ 01.14.03.040.357 - ტ. 01.14.03.040.356 - 01.14.03.040.352

განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმა

დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების გეგმა

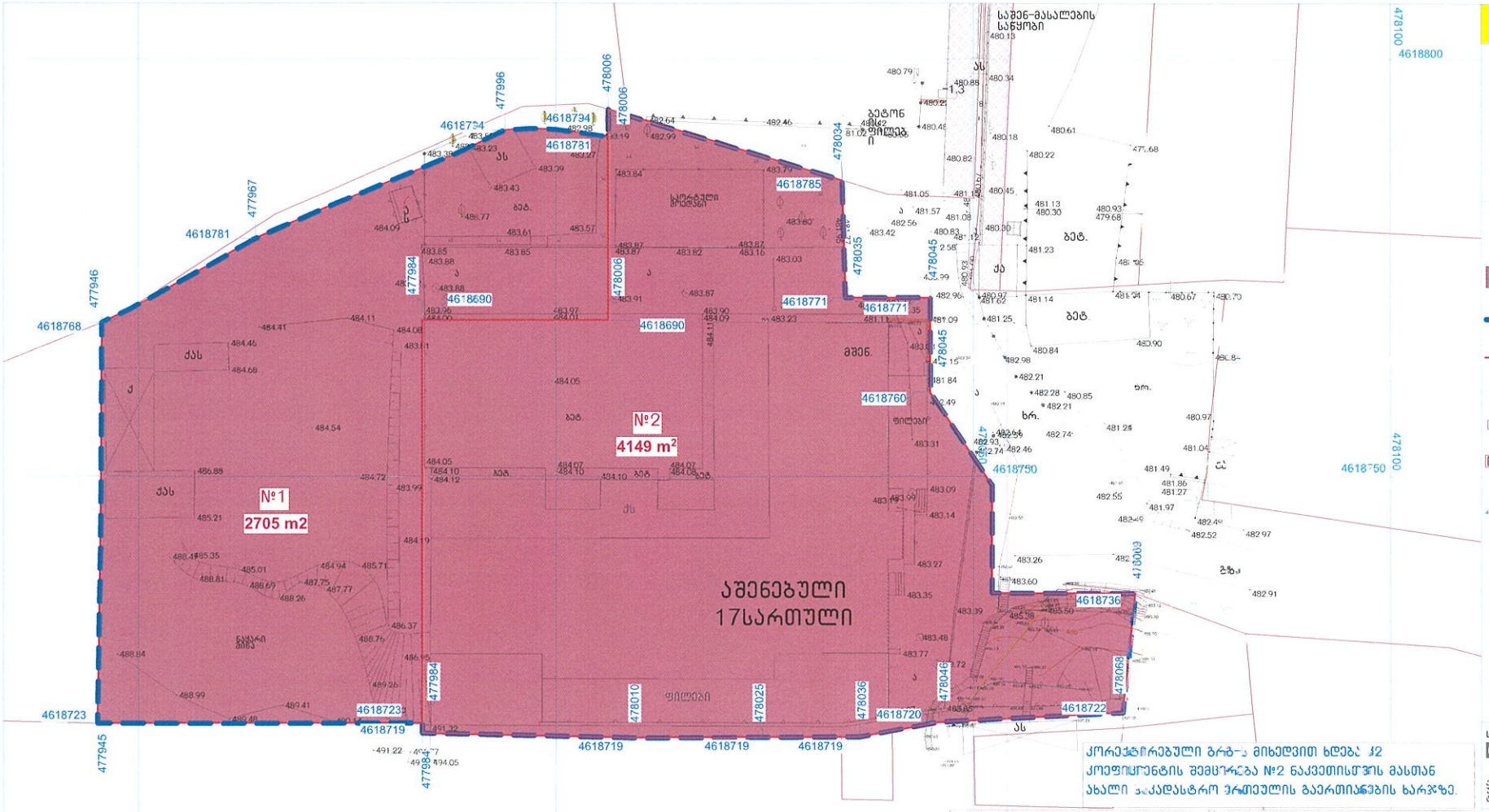
არქიტექტორი
თამაზ მურვანიძე

მასშტაბი 1:500

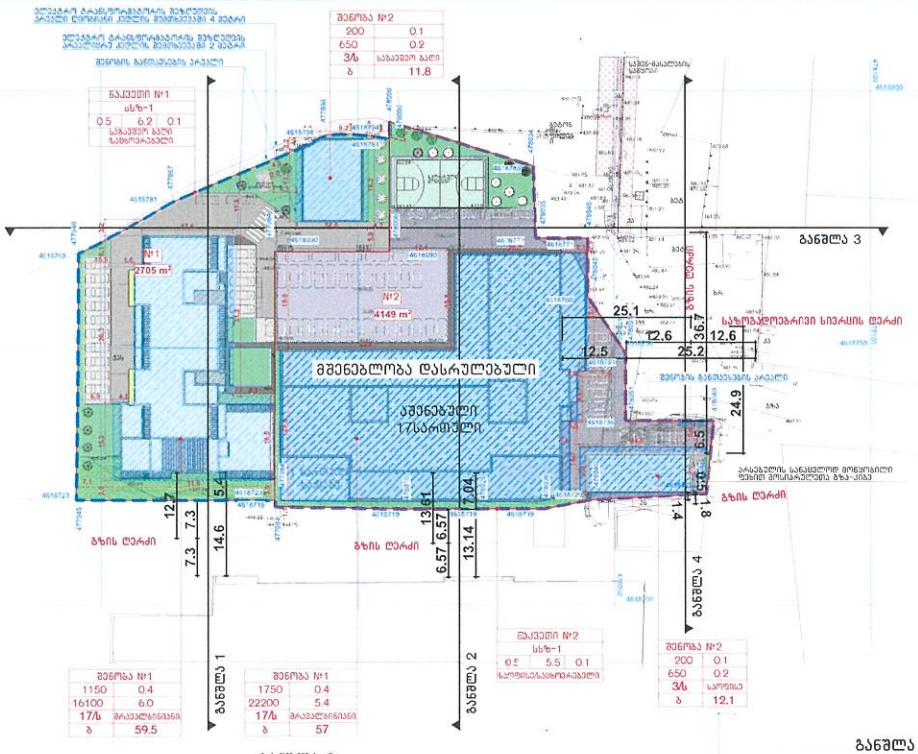
ფურცელი № 28

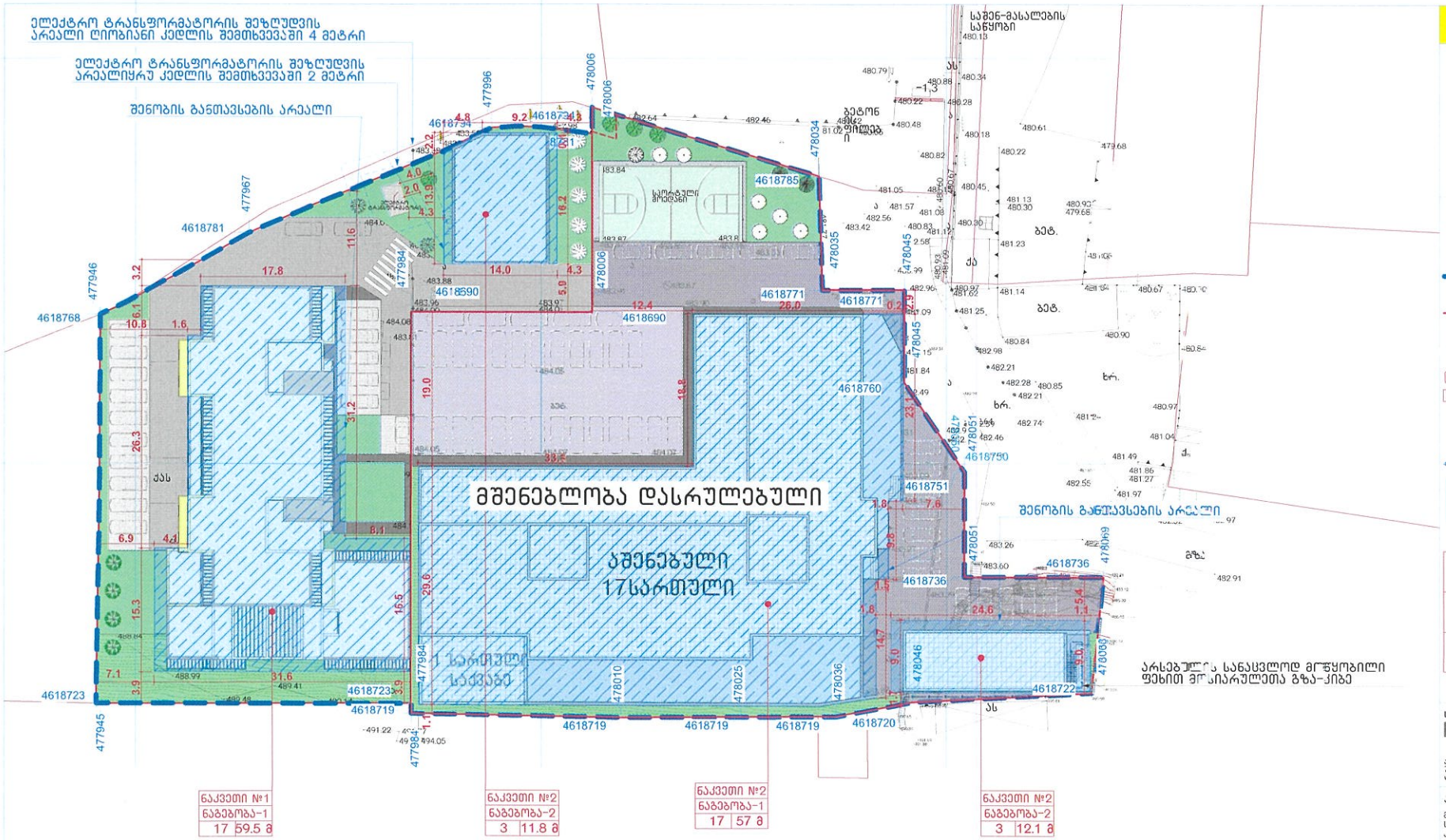
თარიღი: 18.09.2019ნ

C.Z.L.FZ.3


№1
2705 m2
№2
4149 m²
აშენებული
17სართული
ბეტონ
ფილები
ბეტ.
ბეტ.
ბეტ.
ბეტ.
ბეტ.
ბეტ.
ფილები
ფილები
ბეტ.
ბეტ.
ბეტ.
ბეტ.
ბეტ.
ბეტ.

C.Z.L.FZ.4


№1
2705 m²
№2
4149 m²
მშენებლობა დასრულებული
აშენებული
17სართული
საზოგადოებრივი სივრცის ტერაში
გზის ტერაში
ტერაში
ტერაში



C.Z.L.FZ.6

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- გამიჯნული ნაკვეთების საზღვარი
- კოორდინატთა ბადე
- № — გამიჯნული ნაკვეთის ნომერი
- XX m² გამიჯნული ნაკვეთის ფართი
- მიწის ნაკვეთის კუთის კოორდინატი
- შენობების განთავსების არეალი

ნაკვეთის ნომერი		
შენობის ნომერი		
მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე მეტრებში	

საპროექტო ორგანიზაცია
ტექ.ტე. არქსტუდიო
ქ. თბილისი
უნივერსიტეტის ქ. №52
ტელ: 579940644

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების, საკაფეო ბლოკის და სარეფისე შენობის კომპლექსი

ქ. თბილისში უნივერსიტეტის ქ. №3-ში
სკ: 01.14.03.040.357 - 01.14.03.040.356 - 01.14.03.040.352

განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმა

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

არქიტექტორი
თამარ მურვანიძე

მასშტაბი 1:500

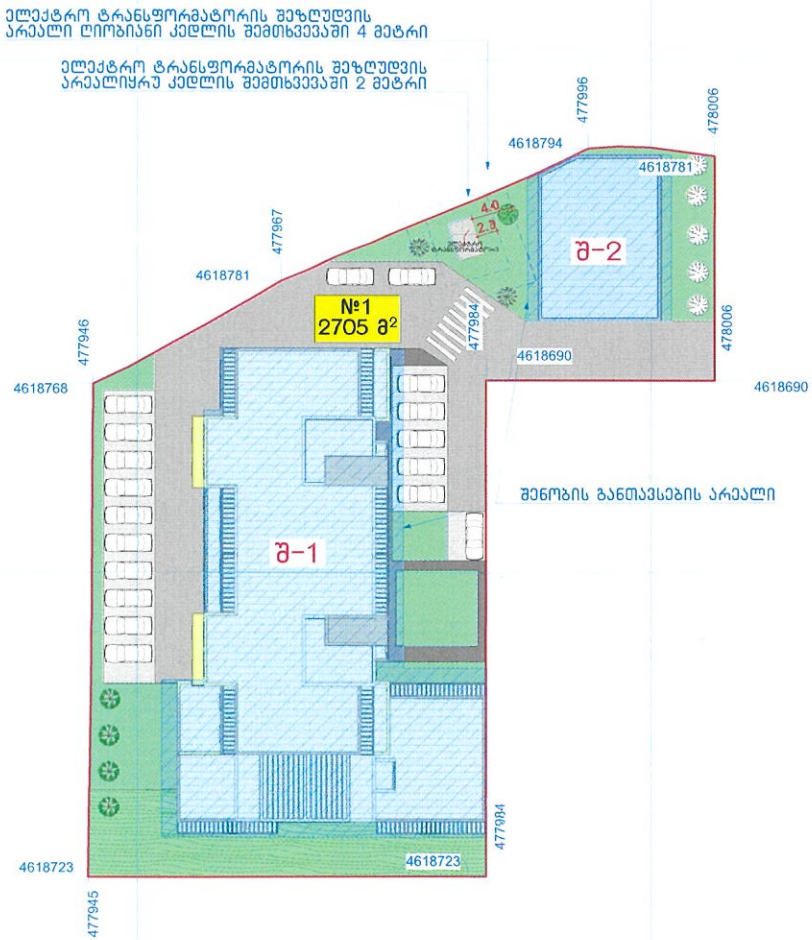
ფურცელი № 32

თარიღი: 19.09.2019 წ

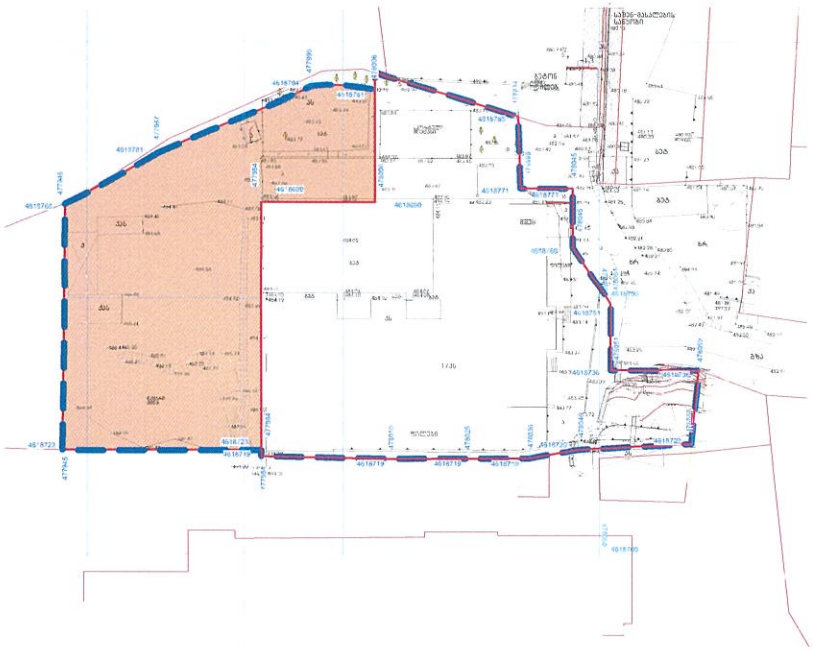
შენიშვნა: დასაშვებია შენობა გასცდეს განთავსების არეალს მიწისქვეშა სართულებით, ქიბის ეზოებით, კანდუსებით და კონსოლებით

ქს	საცხ. სახლი	ხის ღობე	წყალი		საერთაშორისო სისტემის კოორდინატები
ას	არასაცხო. სახლი	ცხაურიანი ღობე	კაკუჭირგაგმულობა		ელ-განათების ლამპიონი
	მშენებარე შენობა	კედელი	კანალიზაცია		კომუნიკაციების ჭები
	ტატრანსფორმატ. ჯიხური	ქვის ღობე	კანიალვრე კანალიზაცია		
	ფარდული	წინეოოვანი ხე	ბაზი		
რეზერ.	რეზერვუარი	ფოთლოვანი ხე	დაბალი ძაბვის ელექტრო ხაზი		
	სერვიტუტი	ფლატე	მაღალი ძაბვის ელექტრო ხაზი		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი
მ 1:500



საპროექტო ტერიტორიის სიტუაციური გეგმა
მ 1:1000



C.Z.L.FZ.8

პირობითი აღნიშვნები

- ნაკვეთის მდებარეობა საპროექტო ტერიტორიაზე
- ნაკვეთების საზღვარი
- ნაკვეთის ნომერი და ფართობი
- შენობის კონტური

შენიშვნა: კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით არ ხდება ნაკვეთზე გათვალისწინებული ნაგებობების ცვლილება.

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტების ცხრილი				
ნაკვეთის ნომერი		1		
ნაკვეთის ფართობი		2705 მ²		
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება		არასაოფლო-სავაჭრო		
გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ჯვეზონა		სოფლოების შეზღუდვის არეალი		
ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა		შუალედური ზონა		
მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონა		ქალაქგარეთა საქმიანი ზონა 1		
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი		სამშენებლო		
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	Შ-1	მრავალბინიანი სახლი		
	Შ-2	საბავშვო ბაღი		
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების მაჩვენებლები და ფართები	K1 0.5	შენობა 1	0.4	1150 კვ.მ
		შენობა 2	0.1	200 კვ.მ
	K2 6.2	შენობა 1	6.0	16100 კვ.მ
		შენობა 2	0.2	550 კვ.მ
	K3 0.1		0.1	300 კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	Შ-1	მაქსიმალური სართულიანობა 17 სართული. 59.5 მეტრი		
	Შ-2	მაქსიმალური სართულიანობა 3 სართული. 11.8 მეტრი		
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი		ნაკვეთები უნდა გაერთიანდეს-გ�ნაწილ-ნაგებობის შენობაში. საპროექტო არეალის მიწაზე კონფიგურაციის ცვლილება არაუმეტეს 10%-ისა.		
ავტოსადგომების რაოდენობა		ერთ სასტუმროზე ერთეულზე ერთი ავტომობილადგომი. 95 ერთეული		
ნაკვეთზე შენობის განთავსების ნება		ნებადართულია შენობა განთავსდეს ნებადართული არეალის ფარგლებში სართულებით ან ეტაპობრივად		

საპროექტო ორგანიზაცია
ტე.ეს.ტე. არქიტექტურა
ქ. თბილისი
უნივერსიტეტის ქ. №52
ტელ: 579940644

პროექტის დასახელება

მრავალბინიანი სასტუმროსა და ბაღის, საბავშვო ბაღის და საოფისე შენობის კომპლექსი

ქ. თბილისში უნივერსიტეტის ქ. №3-ში
ს/კ 01.14.03.040.357 - 0[illegible]4.03.040.356 - 01.14.03.040.352

განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

არქიტექტორი
ოთარაზ მურვანიძე

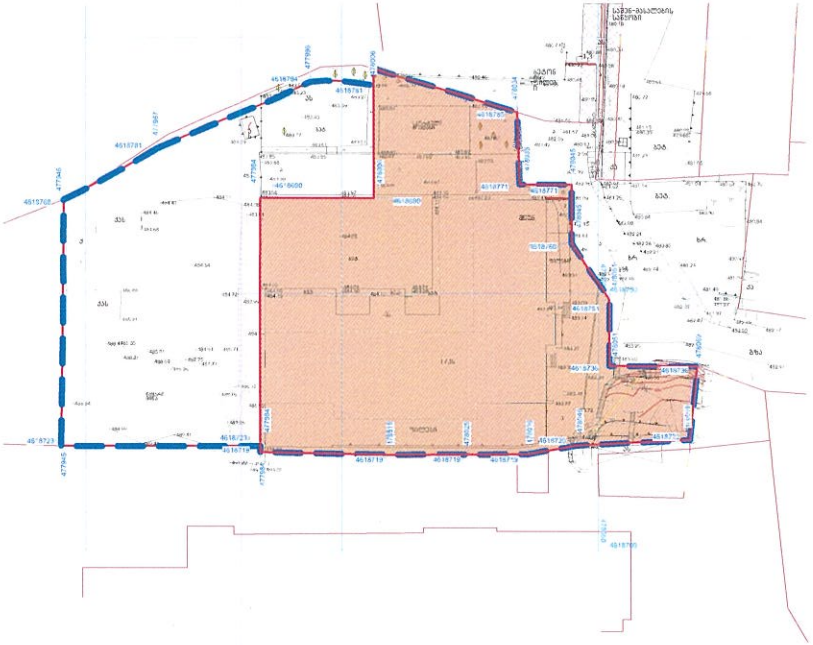
მასშტაბი 1:500

ფურცელი № 34

თარიღი: 19.09.2019წ

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი
მ 1:500

საპროექტო ტერიტორიის სიტუაციური გეგმა
მ 1:1000



C.Z.L.FZ.8

პირობითი აღნიშვნები

- ნაკვეთის მდებარეობა საპროექტო ტერიტორიაზე
- ნაკვეთების საზღვარი
- ნაკვეთის ნომერი და ფართობი
- შენოგების განთავსების არეალი

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტების ცხრილი				
ნაკვეთის ნომერი	2			
ნაკვეთის ფართობი	4149 მ²			
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო			
გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ტერიტორია	სასოფლოების შეზღუდვის არეალი			
ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა ან ტერიზონა	შუალედური ზონა			
მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონა	ტრანზიტგადოებრივ საქმიანი ზონა 1			
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო			
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	შ-1	მრავალბინიანი სახლი		
	შ-2	საოფისე შენობა		
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების მაჩვენებლები და ფართები	J 5.5	შენობა 1	0.4	1750 კვ.მ
		შენობა 2	0.1	280 კვ.მ
	J2 5.5	შენობა 1	5.4	22200 კვ.მ
		შენობა 2	0.2	550 კვ.მ
	J3 0.1		0.1	260 კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	შ-1	მაქსიმალური სართულიანობა 17 სართული. 57 მეტრი		
	შ-2	მაქსიმალური სართულიანობა 3 სართული. 12.1 მეტრი		
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	ნაკვეთები უნდა გაერთიანდეს-გაიფართოვნოს ბარგა-ს რეგულაციის ფარგლებში ტერიტორიები. საპროექტო არსებული მიწების კონფიგურაციის შეცვლა არაუშვებს 10%-ზეა			
ავტოსადგომების რაოდენობა	ერთ სასხლორავალ ეფექტურ ადგილზე ერთი ავტომობილი: 157 ერთეული			
ნაკვეთზე შენობის განთავსების ხაზი	ფასადების შენობა გასცდეს განთავსების არეალს მინიმუმ 5 სართულებით და კონსოლებით			

საპროექტო ორგანიზაცია
ტე.ეს.ტე. არქიტექტურული
ქ. თბილისი
უნივერსიტეტის ქ. №52
ტელ: 579940644

პროექტის დასახელება

მრავალბინიანი სასტუმროებელი სახლების, საბავშვო ბაღის და საოფისე შენობის კომპლექსი

ქ. თბილისში უნივერსიტეტის ქ. №3-ში
ს/კ 01.14.03.040.357 - 01.14.03.040.356 - 01.14.03.040.352

განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

არქიტექტორი
ისპანჯ მურდანიძე

მასშტაბი 1:500

ფურცელი № 35

თარიღი: 19.09.2019ß

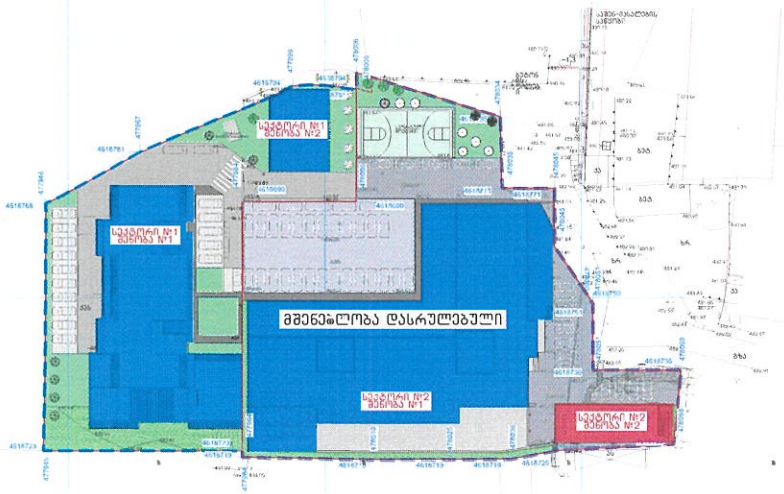
C.Z.L.FZ.4

შეთანხმებული გრგ

სექტორი 1	ნაკვეთის ფართი 3560 კვ.მ		
შ-1	მრავალბინიანი სახლი		
შ-2	საბავშვო ბაღი		
J1	0.5	შენობა 1 0.4	1150 კვ.მ
		შენობა 2 0.1	200 კვ.მ
J2	6.2	შენობა 1 [illegible]	16150 კვ.მ
		შენობა 2 0.2	650 კვ.მ
J3	0.1	0.1	300 კვ.მ
შ-1	მაქსიმალური სართულიანობა 17 სართული		
შ-2	მაქსიმალური სართულიანობა 3 სართული		

სექტორი 2	ნაკვეთის ფართი 3560 კვ.მ		
შ-1	მრავალბინიანი სახლი		
შ-2	საოფისე შენობა		
J1	0.5	შენობა 1 0.5	1635 კვ.მ
J2	6.2	შენობა 1 6.2	22200 კვ.მ
J3	0.1		
შ-1	მაქსიმალური სართულიანობა 17 სართული		
შ-2			

კორექტირებული გრგ



სექტორი 1	ნაკვეთის ფართი 3560 კვ.მ		
შ-1	მრავალბინიანი სახლი		
შ-2	საბავშვო ბაღი		
J1	0.5	შენობა 1 0.4	1150 კვ.მ
		შენობა 2 0.1	200 კვ.მ
J2	6.2	შენობა 1 [illegible]	16100 კვ.მ
		შენობა 2 0.2	650 კვ.მ
J3	0.1	0.1	300 კვ.მ
შ-1	მაქსიმალური სართულიანობა 17 სართული, 55 მეტრი		
შ-2	მაქსიმალური სართულიანობა 3 სართული, 8 მეტრი		

სექტორი 2	ნაკვეთის ფართი 4149 კვ.მ		
შ-1	მრავალბინიანი სახლი		
შ-2	საოფისე შენობა		
J1	0.5	შენობა 1 0.4	1750 კვ.მ
		შენობა 2 0.1	200 კვ.მ
J2	5.5	შენობა 1 5.4	22200 კვ.მ
		შენობა 2 0.2	650 კვ.მ
J3	0.1	0.1	260 კვ.მ
შ-1	მაქსიმალური სართულიანობა 17 სართული, 55 მეტრი		
შ-2	მაქსიმალური სართულიანობა 3 სართული, 12 მეტრი		

შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით გათვალისწინებული შენობები

კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით გათვალისწინებული დამატებული შენობები

საპროექტო ორგანიზაცია
ტექს.ტე. არქიტექტური
ქ. თბილისი
უნივერსიტეტის ქ. №52
ტელ: 579940644

პროექტის დასახელება

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების, საბავშვო ბაღის და საოფისე შენობის კომპლექსი

ქ. თბილისში უნივერსიტეტის ქ. №3-ში
ს/კ 01.14.03.040.357 - 01.14.03.040.356 - 01.14.03.040.352

განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმა

სხვაობა შეთანხმებულ და კორექტირებულ გადაწყვეტას შორის

არქიტექტორი
ოსმანზ მურვანიძე

მასშტაბი 1:500

ფურცელი № 30-1

თარიღი: 19.09.2019 წ

განკარგულება - N 19.1171.1483
5 / ნოემბერი / 2019 წ.

„ქ.თბილისში, უნივერსიტეტის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 8 ივლისის N1736 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 21 აგვისტოს N01192332052-67 (N01192622842-67) განცხადებით მიმართეს ანტონ ობოლაშვილმა და რობერტ ელოიძემ და მოითხოვეს „ქ.თბილისში, უნივერსიტეტის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 8 ივლისის N1736 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქავთარაძის ქუჩა N20დ-სა და უნივერსიტეტის ქუჩა N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN 01.14.03.040.356, 01.14.03.040.357, 01.14.03.040.352). საერთო ფართობი შეადგენს 6 854 კვ.მ-ს.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა.

საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდა „ქ.თბილისში, უნივერსიტეტის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 8 ივლისის N1736 განკარგულებით. ამის შემდგომ, პროექტის კორექტირება განხორციელდა ორჯერ: ,,ქ.თბილისში, ვაკის რაიონში, უნივერსიტეტის ქ.N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 იანვრის N23 განკარგულებით და ,,ქ.თბილისში, უნივერსიტეტის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.14.03.040.349, N01.14.03.040.348) განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N139 განკარგულებით.

„ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.333) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის პროექტის დასამუშავებლად გაცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 30 მარტის N64 განკარგულებით შევიდა ცვლილება გეგმარებით დავალებაში, რის მიხედვითაც, გაიზარდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალი და დაემატა ოფისის და საბავშვო ბაღის ფუნქცია. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე ამჟამად მიმდინარეობს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირება.

დამტკიცებული პროექტის მიხედვით დაგეგმილი იყო ორი მრავალბინიანი 17 სართულიანი საცხოვრებელი სახლისა და საბავშვო ბაღის მშენებლობა. ამჟამად აშენებულია მხოლოდ ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, ფუნქციური ზონირების შესაბამისად ,ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). ფუნქციად კი განსაზღვრულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი, საბავშვო ბაღი.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული გრგ-ს მიხედვით:

სექტორი ა - 3560 კვ.მ. (სსზ-1)

კ-1=0,5 1635.0 კვ.მ. 17 სართული

კ-2=6,2 22200.0 კვ.მ. საცხოვრებელი

კ-3=0,1 430.0 კვ.მ. კომერციული

სექტორი ბ - 2705 კვ.მ. (სსზ-1)

კ-1=0,5 1350.0 კვ.მ. 17 სართული

კ-2=6,2 16800.0 კვ.მ. საცხოვრებელი

კ-3=0,1 375.0 კვ.მ. კომერციული,

საბავშვო ბაღი

N01192332052-67 (N01192622842-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, კორექტირებული პროექტით ცვლილება ეხება ,,ა'' სექტორს, რომელსაც ემატება 2-3 სართულიანი საოფისე შენობა, რაც შეადგენს 589 კვ.მ-ს. მრავალბინიანი საცხოვრებლის მშენებლობა უკვე დასრულებულია და კორექტირებით მას ცვლილება არ ეხება. მომატებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო რესურსის მთლიანად ათვისება არ ხდება, შესაბამისად, აღნიშნულ სექტორში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრები შემცირებულია 6,2-დან 5,5-მდე.

საპროექტო წინადადებით, მცირედი ცვლილება შეეხო ,,ბ'' სექტორსაც, სადაც არსებული შეთანხმებული 17 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სიმაღლე 57 მეტრიდან გაიზარდა 59,5 მეტრამდე. აღნიშნული ცვლილებით იგეგმება პირველ სართულზე კომერციული ფუნქციისათვის მაღალი ჭერის მოწყობა. ასევე, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ქალაქთმშენებლობით პარამეტრები და სართულიანობა რჩება უცვლელი.

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით გამოწვეული ცვლილებები სექტორების მიხედვით:

ნაკვეთი N1 - 2705 კვ.მ.(სსზ-1) (ბ სექტორის ნაცვლად)

კ-1=0,5 1350.0 კვ.მ. 17 სართული

კ-2=6,2 16750.0 კვ.მ. საცხოვრებელი

კ-3=0,1 300.0 კვ.მ. კომერციული

საბავშვო ბაღი 3 სართული

ნაკვეთი N2 - 4149 კვ.მ. (სსზ-1) (ა სექტორის ნაცვლად)

კ-1=0,5 1950.0 კვ.მ. 17 სართული

კ-2=5,5 22850.0 კვ.მ. საცხოვრებელი

კ-3=0,1 260.0 კვ.მ. კომერციული

გამომდინარე იქიდან, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებით არ ხდება დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქმშენებლობითი მახასიათებლების ცვლილება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვისა და ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურების მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ განხორციელებულა.

,,ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის „ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია

მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ან დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.

..ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-2 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, ქ. თბილისის ქალაქთგანვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა. გაუშენებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის და/ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ წესებით გასაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. ქ. თბილისის ტერიტორიების ამ წესებით დადგენილი ყველა სახით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან შემოთავაზებული ცვლილებები არ ასდენს მნიშვნელოვან ზეგავლენას დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტზე და ასევე მიმდებარედ არსებულ ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაზე, მიზანშეწონილია ,,ქ.თბილისში, უნივერსიტეტის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 8 ივლისის N1736 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონება.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტის, „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-4 და მე-6 პუნქტების შესაბამისად და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2019 წლის 21 აგვისტოს N01192332052-67 (01192622842-67) განცხადებაზე მომზადებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინფორმაციო ბარათის გათვალისწინებით,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს ,,ქ.თბილისში, უნივერსიტეტის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 8 ივლისის N1736 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი.

2. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ილია ელოშვილს.

3. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი — კახა კალაძე