



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 22

“ 18 ” თებერვალი 2020 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქუჩა №12, საქანელას ქუჩა №23, საქანელას ქუჩას მიმდებარედ, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე), №11, სასწრაფო სადგურის მიმდებარედ, ქუჩა საქანელას №20-ის მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.15.04.003.024; №01.15.04.003.042; №01.15.04.003.044; №01.15.04.003.045; №01.15.04.003.005; №01.15.04.003.008; №01.15.04.003.013) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმისგეგმარებითი 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“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 22 იანვრის №20.72.84 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქუჩა №12, საქანელას ქუჩა №23, საქანელას ქუჩას მიმდებარედ, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე), №11, სასწრაფო სადგურის მიმდებარედ, ქუჩა საქანელას №20-ის მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.15.04.003.024; №01.15.04.003.042; №01.15.04.003.044; №01.15.04.003.045; №01.15.04.003.005; №01.15.04.003.008; №01.15.04.003.013) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01192251226-67 (№01193473038-67; №01193602864-67) 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



ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა N12, საქანელას ქუჩა N 23, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ ნაკვეთი 03/042, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე) N 11, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ, (ნაკვ. 3\8), საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს.კ #01.15.04.003.024; 01.15.04.003.042; 01.15.04.003.044; 01.15.04.003.045; 01.15.04.003.005; 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013;

მრავალფუნქციური კომპლექსის

(საცხოვრებელი,კომერციული, სასტუმრო, საოფისე)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2019 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	6
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	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).....	12
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	13
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	14
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	14
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	15
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი	15
3.2	არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.....	15
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	18

3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	20
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანსმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	20
5	შეხიშვები:	22

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) ახ/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. ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

2. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
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 მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის N10-16 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულება (მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი);
5. საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ მუხლი 37, 38
6. ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავების საფუძველს წარმოადგენს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მასში არსებული ძეგლების, ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოს ამსახველ ინფორმაციულ და ანალიტიკურ მასალას (განაშენიანების ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის, მე-6 პუნქტი), გათვალისწინებული იქნეს საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ (42-ე მუხლი).
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება **N20.72.84 (22/იანვარი/2020წ.)**
8. წინასაპროექტო კვლევა;
9. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - **0119365376 (31.12.2019)**
10. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილი - **N01200173425 (17/01/2020) 01192833161 (10.10.2019)**
11. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომის ოქმი 32 15.08.2019წ.

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. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

- 2 ადგილობრივი თვითმმართველობის 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 გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების საზოგადოებრივი 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. „სკოლამდელი და ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების მოწყობის, აღჭურვისა და სამუშაო რეჟიმის სანიტარული წესებისა და ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს № 308/წ ბრძანება;
9. „ტექნიკური რეგლამენტის - ადრეული და სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების დაწესებულებების სანიტარიული და ჰიგიენური ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №485 დადგენილება;
10. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
11. „ტექნიკური რეგლამენტის „შემობა-მაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
12. „საწარმოების, ნაგებობებისა და სხვა ობიექტების სანიტარიული დაცვის ზონებისა და

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

სანიტარიული კლასიფიკაციის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს შრომის ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2003 წლის 6 ოქტომბრის N234/ნ ბრძანება;

13. „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	01193602864-67 (26.12.2019) 01193473038-67 (13.12.2019) 01192251226-67 (13.08.2019)
განმცხადებელი	ნინო ნადარეიშვილი
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა N12, საქანელას ქუჩა N 23, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ ნაკვეთი 03/042, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე) N 11, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ, (ნაკვ. 3\8), საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი/ები	#01.15.04.003.024; 01.15.04.003.042; 01.15.04.003.044; 01.15.04.003.045; 01.15.04.003.005; 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013;
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, კომერციული, სასტუმრო, საოფისე
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონა;

	ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონა (ისტ-1) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა (ისტ-2)
	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი-ვერა ქვეუბანი- ქვემო ვერა 1 ზონის ნომერი-42; ნორმატიული ფასი -383ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები	გეოდინამიკა - საინჟინრო გეგმარებითი შეზღუდვა-მარეგულირებელი არეალები

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქმშენებლობითი სტანდარტები

- საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის ბრძანება N1-1/251-ის მიხედვით მოქმედი ნორმა: СНиП 2.07.01-89 ქალაქმშენებლობითი 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 (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით);
- 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს

დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009 წლის 7 ოქტომბერი ქ. თბილისი სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდევნი მშენებლობა“ (35 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია დღევანდელი მდგომარეობით წარმოადგენს მცირედით განაშენიანებულ სივრცეს, რომელიც ყველა ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის (ისტ-1), ისტორიული განაშენიანების რეგულირების (ისტ-2) და ისტორიული ნაწილის დამცავ ზონებში, ამასთან უშუალო სიახლოვეს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები, მათ შორის მიხეილ ჯავახიშვილის სახლ-მუზეუმი, მოცემულ ზონების დადგენის მიზანია მასში დაცული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმების და იერსახის შენარჩუნება, ქალაქის ისტორიული ნაწილის, როგორც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ორგანიზმის დაცვისა და შენარჩუნების უზრუნველყოფა.

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

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში) იმგვარად, რომ არ სცდებოდეს გრგ დავალებით დადგენილ საპროექტო არეალს;
- 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 გამოიჯენა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- საპროექტო ობიექტების კონფიგურაცია, პროპორციები და გეგმარებითი სტრუქტურა უნდა შეესაბამებოდეს საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ ისტორიულ ჩამოყალიბებულ ტიპს; ორგანულად უნდა ერწყმოდეს განაშენიანების გარემოს, არ უნდა უპირისპირდებოდეს ისტორიული განაშენიანების იერსახეს, მორფოლოგიას და მასშტაბს, ლანდშაფტურ გარემოს;

2.4 სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა:

- 2019 წლის 15 აგვისტოს AR1701695 განაცხადის საფუძველით წარდგენილი ესკიზური ვარიანტი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი #32 15,08,2019წ) რომლის დასკვნის საფუძველზე მიეცა დადებითი შეფასება წინასწარ ესკიზს, შემდეგი რეკომენდაციით: „მოხდეს სიმაღლეთა დეფინიცირება, ტერასების გამწვანება, მაღლივი შენობა შემდგომში სასურველია შემცირდეს სიმაღლეში.“
- გათვალისწინებული იქნეს საქანელას ქუჩასა და მიმდებარე ტერიტორიის სახელოვნებათმცოდნეო კვლევაში დაფიქსირებული რეკომენდაციები;
- წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დამტკიცდეს ტერიტორიის განვითარების კონცეფცია/ხედვის მოწონების გარეშე;
- გრგ-ს ეტაპზე წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ობიექტების განახლებული/შეცვლილი სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტა;
- მოხდეს მოცულობების შემცირება - მაღლივი შენობის სართულიანობის კლება.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების სტადიაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ, საკითხი წარდგენილი იქნება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე;
- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

2.5 მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა:

- საჭიროებისამებრ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ასახეთ არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა.
- საჭიროებისამებრ, ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის

გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.

2.6 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;
- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა 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;
- სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა 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 (მათ შორის წარმოსახვითი სამეზობლო) საზღვრ(ებ)იდან;
- მიწის ნაკვეთის დადგენილი მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე ან/და სართულიანობა, 14-39-ის მუხლი 16 მოთხოვნათა დაცვით Y მნიშვნელობა უნდა შეესაბამებოდეს გრგ დადგენილ ზონას, თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39)-ის მუხლი 31 მოთხოვნებს;
- საზოგადოებრივი საზღვარი: დაზუსტდეს გრგ-ს ეტაჟზე.

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

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.

გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

- განახლებული სივრცით გეგმარებით გადამწყვეტების აღწერა და დასაბუთება (შენობათა განთავსების სქემა, საჭიროების შემთხვევაში გამოჯვანის სქემა), ნახაზზე დატანილი უნდა იქნეს საზოგადოებრივი საზღვრები (სივრცეები), უკანა ეზო და წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნები, რომლის შესაბამისადაც წარმოდგენილი იქნეს შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა საზოგადოებრივი სივრცის/ების და უკანა ეზოს მიმართ.
- დაზუსტდეს ცალკეული შენობა-ნაგებობების ფუნქციები და მიეითითოს შესაბამისი პროცენტულობა (საპროექტო ფუნქციური ზონის შესაბამისი).
- საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის ჭრილები და განშლები, სადაც კარგად აღიქმება მიმდებარედ არსებული განაშენიანება და საპროექტოდ გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობები.
- ქალაქთშენებლობითი პარამეტრები კ-1, კ-2 და კ-3 კოეფიციენტები მოცემული უნდა იყოს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულისთვის, განესაზღვროს ერთეულ საპროექტო მიწის ნაკვეთს.
- მნიშვნელოვანი პანორამებისა და პერსპექტივების აღქმის წერტილები, ფოტომონტაჟები ვარდების მოედნიდან, ქიაჩელის ქუჩის დასაწყისიდან (ხიდიდან) და მარცხენა სანაპიროდან (ნიშნულების ჩვენებით);
- წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის ძირითადი გრძივი და განივი ჭრილები ქალაქის კონტექსტში, მნიშვნელოვან ქუჩათა - ჯავახიშვილის ქუჩის, გამსახურდიას სანაპიროს, ვარდების მოედნის, სქემატური განშლები შენობა-ნაგებობათა სიმაღლეების (მათ შორის ჯავახიშვილის ქუჩა #21 ში არსებული შენობის), ძირითადი ნიშნულები ჩვენებით;
- სათამაშო სპორტული მოედნები რეკომენდირებულია გათვალისწინებული იქნეს სკოლამდელი ასაკის ბავშვებისთვის და უმცროსი ასაკის მოსწავლეებისთვის 0,7 კვ.მ/აღამიანზე (სამშენებლო ნორმები და წესები, ქალაქთშენებლობა, ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება, სნ და პ 2.07.01.89).
- გამწვანებული და ღია სივრცეები რეკომენდირებულია განისაზღვროს 3,5მ²/მაცხოვრებელზე (სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის: გზების ქუჩების და ავტოსადგომების გამოკლებით), ხოლო 2მ² /დასაქმებულზე.
- საპროექტო წინადადების ფარგლებში დაგეგმილი საცხოვრებელი ბინების და ფართობის შესაბამისად გამოითვლება პერსპექტიული მაცხოვრებლების სავარაუდო რაოდენობა, აღნიშნული მაჩვენებლის მისაღებად შესაძლებელია საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით ხელმძღვანელობა, რომლის მიხედვითაც თბილისის შინამეურნეობის წევრების საშუალო სიდიდედ მიჩნეულია 3,3. აღნიშნული მაჩვენებლის გამრავლებით საპროექტო ბინების რაოდენობაზე გამოიანგარიშება მაცხოვრებლების სავარაუდო რაოდენობა.
- მაცხოვრებლების რაოდენობის დადგენის შემდგომ გამოითვლება სკოლის და საბავშვო ბაღის ასაკის ბავშვების სავარაუდო რაოდენობა. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების მიხედვით ქ. თბილისში საჯარო საბავშვო ბაღებში ადრეულ და სკოლამდელ

აღსაზრდელოა საერთო %-ული წილი ქალაქის მთლიანი მოსახლეობის დაახლოებით 5,3 - 6 %-ს შეადგენს, ხოლო საჯარო და კერძო სკოლებში სკოლის ასაკის ბავშვების საერთო წილი მთლიანი მოსახლეობის დაახლოებით 16,75%-ს შეადგენს. აღნიშნულ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიაზე სკოლისა და საბავშვო ბაღის ასაკის ბავშვების სავარაუდო რაოდენობის დადგენა.

- მოეწყოს საცხოვრებელი უბნის ფუნქციონირებისათვის საჭირო სოციალური ინფრასტრუქტურა
- საბავშვო ბაღი, სკოლა (შესაბამის დისტანციებზე არ არსებობის შემთხვევაში: 300 მეტრის რადიუსში ბაღი, 750 მეტრის რადიუსში სკოლა)

- ტერიტორიის კიდურა ნაწილში (ხიდისკენ) განთავსებულია მეტროს გვირაბში ჩასასვლელი, შესაბამისად გდ-ს ეტაპზე წარმოდგენილი იქნა პოზიცია თბილისის სატრანსპორტო კომპანიიდან (წერილი #01/9229 11.12.2019), რომლი პასუხის შესაბამისად აღნიშნული ობიექტის შენახვა-მომსახურობისათვის საჭიროა დატოვებული იქნეს მისასვლელი გზა სატვირთო ავტომანქანისა და ამწე კრანისათვის. აქედან გამომდინარე, საჭირო გახდება აღნიშნული მონაკვეთი დაიტვირთოს სერვიტუტის უფლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის მიხედვით, შპს „თბილისის სატრანსპორტო კომპანიის“ სასარგებლოდ. გამომდინარე აქედან გრგ-ს პროექტის სტადიაზე გათვალისწინებული იქნეს აღნიშნული პირობა;

- გეოდინამიკა - საინჟინრო გეგმარებითი შეზღუდვა-მარეგულირებელი არეალები - რადგანაც ტერიტორია ყვება ზემოაღნიშნულ არეალში გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

2.7 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, მზის მოძრაობის ტრაექტორია, დაჩრდილვის ანალიზი, 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;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- 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.
- შენობათა განთავსების სქემა - საპროექტო და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მზის მოძრაობის ტრაექტორიის და დაჩრდილვის ანალიზი. საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობების განლაგება და ორიენტირება უნდა მოხდეს ისე, რომ უზრუნველყოფილ იქნას ინსოლაციის უწყვეტი ხანგრძლივობა საცხოვრებელი სათავსოების და მათ მიმდებარე ტერიტორიებისათვის (სამშენებლო ნორმები და წესები, ქალაქთმშენებლობა, ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება, სნ და პ 2.07.01.89).
- 01.15.04.003.013 საკადასტროსთან მიმართებაში საჭიროა წარმოდგენილი იქნეს სს თელასთან გაფორმებული ხელშეკრულება და საკადასტრო გეგმა;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირება შეზღუდვა დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლებასთან დაკავშირებით, აღნიშნული შეზღუდვის გასაუქმებლად საჭირო წარმოდგენილი იქნეს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შესაბამისი გადაწყვეტილება;
- საჭიროებისამებრ დაცული იქნეს საკადასტრო გეგმებზე დატანილი სერვიტუტი;

2.8 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 გრგ-ს ეტაპზე;

- წარმოდგენილი იქნეს თბილისერვისის თანხმობა ნაგვის ურნების განთავსებაზე.

2.9 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..

2.10 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;
- 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 პროექტში წარმოდგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;

- მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით (ნახაზებზე დატანილი იქნეს შეზღუდვის ბუფერები);
- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შემთხვევაში, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე გათვალისწინებული იქნეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილში (01200173425 17.01.2020) დაფიქსირებული შენიშვნები და რეკომენდაციები და წარმოდგენილი იქნეს განახლებული კვლევა და მოდელირება;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის სავარაუდო ფართობი წარმოადგენს 20860 კვ.მ-ს (დაზუსტდეს გრგ-ს ეტაპზე);

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილია ფუნქციური ზონა სარეკრეაციო ზონა (რზ), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) და სპეცზონა 1 (სპეცზ-1).

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს,

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600/700*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15/20*	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25/30*	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის	

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;

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან 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		

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

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, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირებისადგილებს.

ტზ-1 – 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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს; დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	-	კოეფიციენტი
კ-2	-	კოეფიციენტი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

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

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

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

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული. საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

შესაძლებელია ამ წესების დანართი I-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1	0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი	
კ-2	3,5	კოეფიციენტი	
კ-3	0,2	კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	–	ერთეული/ჰა	
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600/700*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15/20*	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25/30*	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	–		მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

შენიშვნა: საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1 (სსზ-1)-ში კოეფიციენტები განისაზღვროს არაუმეტეს $k_1=0.5$, $k_2=3.1$, $k_3=0.2$ -სა; გრგ-ს ეტაპზე მოხდეს კოეფიციენტების/სიმაღლის დაზუსტება, 2.4 პუნქტში დაფიქსირებული შენიშვნების გათვალისწინებით;

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;

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		—	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	—	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	—	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამოჯვნის) 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		

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, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „ საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირებისადგილებს.

ტზ-1 – 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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა		* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი	

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

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

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

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 მგვ 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 მასშტაბური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომაქსანების 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 შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://urban.tbilisi.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომენკლატურა: 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).

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ორი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01200173425
თარიღი: 17/01/2020
პინი: 6019

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2019 წლის 26 დეკემბრის N 01193602864-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქუჩა N 12, ჯავახიშვილის ქუჩა N 11, საქანელას ქუჩა N 20, N 23-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.15.04.003.013) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს, გაცნობთ:

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი, კვლევა, სატრანსპორტო მოდელირება და სამუშაო მასალები. ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის N 01192833161 წერილში აღნიშნულია, რომ საპროექტო ტერიტორიის გეგმარებისას აუცილებელია გათვალისწინებულ იქნას საფეხმავლო კავშირი მიმდებარე ქუჩებთან. მანქანაზე ორიენტირებული განაშენიანებისა და უარყოფითი სატრანსპორტო შედეგების თავიდან აცილების მიზნით, პროექტით გათვალისწინებული ინტენსივობის შერეული ფუნქციის განაშენიანება უნდა იყოს მომსახურებული მაღალი ინტენსივობის, კარგად შეკავშირებული საზ. ტრანსპორტით და ასევე უნდა გააჩნდეს კარგი საქვეითო მისაწვდომობა. საპროექტო ტერიტორია ვერ აკმაყოფილებს აღნიშნულ მოთხოვნას, რადგან იგი არ არის მომსახურებული დაგეგმილი ფუნქციებისა და ინტენსივობის შესაბამისი საზოგადოებრივი ტრანსპორტით (მეტრო, მაღალი ინტენსივობის სატრანსპორტო საზოგადოებრივი ტრანსპორტი (BRT) და არ არის ფეხით მოსიარულეთათვის მარტივად მისადგომი, რაც მოდალურ განაწილებაში გამოიწვევს (მგზავრობების საერთო რაოდენობაში ტრანსპორტის სხვადასხვა სახეობის წილი) ინდივიდუალური სატრანსპორტო საშუალებებით მგზავრობების მაღალ წილს, რაც, თავის მხრივ, უარყოფით ზეგავლენას იქონიებს მიმდებარე სატრანსპორტო კვანძებზე, რომლებიც, ამჟამად უკვე გადატვირთულია ინტენსიური სატრანსპორტო მოძრაობით. აუცილებელია პროექტით გათვალისწინებული იყოს საპროექტო ტერიტორიის პირდაპირი საფეხმავლო კავშირები პირველი რესპუბლიკის მოედანთან, მ. ჯავახიშვილის ქუჩასა და სანაპიროსთან, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განახლებული ქსელის მიმდინარე კვლევის შესაბამისად დადგენილი საზღვრის სიხშირის და მოცულობების გათვალისწინებით, რათა გაუმჯობესდეს საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე და მისაწვდომობა.

ზემოთაღნიშნული მითითებების გათვალისწინებით განახლებული კვლევა და მოდელირება შესაძლებელია წარმოდგენილ იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე. იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნული მითითებების გათვალისწინებით, პერსპექტიული საგზაო ინფრასტრუქტურა იქნება დაგეგმილი განაშენიანების ინტენსივობის შესაბამისი და საპროექტო მგზავრობები არ იქონიებს არსებით ზეგავლენას აღნიშნულ საგზაო ინფრასტრუქტურაზე, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ იქნება დაგეგმილი ინტენსივობით ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების წინააღმდეგი.

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



ნერილის ნომერი: 01192833161

თარიღი: 10/10/2019

პინი: 6570

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2019 წლის 13 აგვისტოს N01192251226-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქუჩა N12-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 01.15.04.003.045; 01.15.04.003.044 და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-8 მუხლის „12“ პუნქტის და მე-9 მუხლის „5“ შესაბამისად წარმოსადგენია:

1. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა
2. ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება.

მოძრაობის ორგანიზების სქემა უნდა შეთანხმდეს ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურსა და საპატრულო პოლიციასთან. მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესთანხმებლად ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში წარმოდგენილი უნდა იყოს A3 ან A4 ფორმატით ამობეჭდილი ოთხი ფერადი ეგზემპლარი. სქემის განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი მშენებლობის განცხადების (ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში შეტანილი) ნომერი და საკადასტრო კოდი. ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტოდ გათვალისწინებული გზა ხვდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, უნდა წარმოდგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შუალედური პასუხი. ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში შეთანხმების შემდეგ სქემა უნდა შეთანხმდეს საპატრულო პოლიციასთან. ამის შემდეგ, შეთანხმებული სქემა უნდა აიტვირთოს სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ვებ გვერდზე.

ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების კვლევა უნდა აიტვირთოს ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ვებგვერდზე, რის შემდგომაც განსახილველად გადაეგზავნება ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურს. ასევე, უნდა აიტვირთოს კვლევის ერთიან დოკუმენტში წარმოდგენილი რუკებისა და სქემების სამუშაო მასალები:

- რუკა (.shp)
- სქემა (.dwg/.shp)
- ცხრილი და/ან დიაგრამა (.xlsx)

ასევე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობის, ინტენსივობისა და მიმდებარე სატრანსპორტო სისტემის მდგომარეობიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია, გზის გამტარუნარიანობის ანალიზი გაკეთდეს სატრანსპორტო მოდელირების გამოყენებით.

ამასთან, გაცნობებთ, რომ გეგმარებისას აუცილებელია გათვალისწინებული იქნას საქვეითე კავშირების ელბაქიდის ქუჩასა და საპროექტო ტერიტორიის შორის.

გარდა ამისა, გაცნობებთ, რომ მანქანაზე ორიენტირებული განაშენიანებისა და უარყოფითი სატრანსპორტო შედეგების თავიდან აცილების მიზნით, პროექტით გათვალისწინებული ინტენსივობის შერეული ფუნქციის განაშენიანება უნდა იყოს მომსახურებული მაღალი ინტენსივობის, კარგად შეკავშირებული საზ. ტრანსპორტით და ასევე უნდა გააჩნდეს კარგი საქვეითო მისაწვდომობა. საპროექტო ტერიტორია ვერ აკმაყოფილებს აღნიშნულ მოთხოვნას, რადგან იგი არ არის მომსახურებული დაგეგმილი ფუნქციებისა და ინტენსივობის შესაბამისი საზოგადოებრივი ტრანსპორტით (მეტრო, მაღალი ინტენსივობის სატრანზიტო საზოგადოებრივი ტრანსპორტი (BRT) და არ არის ქვეითისათვის მარტივად მისადგომი, რაც მოდალურ განაწილებაში გამოიწვევს (მგზავრობების საერთო რაოდენობაში ტრანსპორტის

სხვადასხვა სახეობის წილი) ინდივიდუალური მგზავრობების მაღალ წილს, რაც, თავის მხრივ, უარყოფით ზეგავლენას იქონიებს მიმდებარე სატრანსპორტო კვანძებზე, რომლებიც, ამჟამად უკვე გადატვირთულია ინტენსიური სატრანსპორტო მოძრაობით. ყოველივე ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, მიიჩნევს, რომ საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმილი ინტენსივობით განაშენიანება მიზანშეწონილი არ არის.

ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების კომპონენტები და საკვლევი არეალები მოცემულია დანართის სახით.

დანართი 1: 5 ფურცელი

დანართი 2: 1 ფურცელი

დანართი 3: 1 ფურცელი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტაბჰკი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **0119365376**

თარიღი: **31/12/2019**

პინი: **2043**

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა თქვენი მიმდინარე წლის 26 დეკემბრის №01193602864-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, საქანელას ქუჩა №2-ში და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ:01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044; 01.15.04.003.024; 01.15.04.003.005; 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; ფუნქციური ზონა: რ8; რ8-2; სს8; სპეც8-1; ტ8-1) 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 მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის - 33 ფართობის მითითებით ($33 = 7\ 129.3\ m^2$) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად, განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **7 ძირი** მწვანე ნარგავის მოჭრას (6 ძირი ხილ კენკროვანი და ერთი ძირი ზეხმელი) და **70 ძირი** მწვანე ნარგავის გადარგვას (4 ძირი ტუია, 43 ძირი აილანთუსი, 5 ძირი დიადი ბოყვი, 5 ძირი ვერხვი, 5 ძირი აკაცია, 2 ძირი ჭადარი, 4 ძირი ამერიკული ნეკერჩხალი, ერთი ძირი თუთა და ერთი ძირი ელდარის ფიჭვი - დიამეტრები ნაკლებია 25 სმ-ზე), რაზეც სამსახურს შენიშვნა არ გააჩნია.

აქვე გაცნობებთ, რომ 01.15.04.003.045 საკადასტრო ერთეულზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **54 ძირი** (4 ძირი ტუია, 10 ძირი დიადი ბოყვი, 4 ძირი ვერხვი, 6 ძირი აკაცია, 3 ძირი ჭადარი, 2 ძირი ამერიკული ნეკერჩხალი, ერთი ძირი თუთა, 20 ძირი ელდარის ფიჭვი, 2 ძირი პიმალაის კედარი, ერთი ძირი ცაცხვი და ერთი ძირი კაკალი) მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს და შესაბამისად ისინი წარმოადგენენ დიდტანოვან ეგზემპლარებს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმა მოხდეს მათი ადგილმონაცვლეობა, ხოლო მოჭრა/გადარგვის მიზანშეწონილობის საკითხზე გადაწყვეტილება მიღებული იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის ფარგლებში, დეტალური პროექტირების დროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044; 01.15.04.003.024; 01.15.04.003.005; 01.15.04.003.008 და 01.15.04.003.013 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ 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 შემდგენიარად: 10-12 კვ. მეტრი 1 ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლევა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), ხოლო 20-25 კვ. მეტრი დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის.

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, ასევე კვიპაროსის სახეობების 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 ხმოზას, დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, საშუალებას მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

დასარგავ მწვანე ნარგავებთან დაკავშირებით, ასევე გაცნობებთ, რომ ვერხვის სახეობები ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მიწის დამზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვერვადი ტოტები და ნაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და ხერითზულ 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 გიანის 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.

გამოყენებული კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

