



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 213

1 ივნისი
“ --- ” ----- 2021 წ

ქ. თბილისი

„ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს.ცინცაძის ქ. №51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს №224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული 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 2021 წლის 20 მაისის №21.654.745 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს.ცინცაძის ქ. №51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს №224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01201883363-67 (№01211333615-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



„ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს. ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს განკარგულება N224-ით დამტკიცებული

მრავალფუნქციური კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილება

თბილისი

2021 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....	3
1.1	ტერმინთა განმარტება.....	3
1.2	სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები.....	3
1.3	ამოსავალი პირობები.....	5
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები.....	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქმშენებლობითი სტანდარტები.....	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:.....	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება.....	7
2.1	გეოსაფრთხეების ზონირების მიხედვით საპროექტო ტერიტორია ყვება მარალი და ნაწილობრივ დაბალ შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადანაწევება და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	10
2.2	სივრცით მოცულობითი გადანაწევება; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.....	11
2.3	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა.....	11
2.4	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
2.5	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა.....	13
2.6	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჭაროობა.....	13
2.7	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.....	14
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;.....	14
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	14
3.2	არსებული ქალაქმშენებლობითი 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, განმარტება 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);

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

2. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
4. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება.
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N21.654.745 (20/მაისი/2021წ.)
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01211381035 (18/05/2021)
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - N0121138846 (18/05/2021)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
3. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
4. „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
5. „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
6. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
7. „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“;
8. „საავტომობილო გზები შესახებ“ საქართველოს კანონი.

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საქარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის 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	01201883363-67 01211333615-67
განმცხადებელი	თამაზი მურვანიძე თამარ თაბუშვილი მზია თაბუშვილი

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

	გიორგი ტაბუაშვილი გურამ გერგიშვილი ნანა წიკლაური რომან ნამიჭეიშვილი გიორგი ბუჩუკური ირაკლი ბიბილაშვილი ლიანა ფოლოდაშვილი ლია იაკობაშვილი
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქ თბილისი, საბურთალოს რაიონი, საბურთალოს ქუჩა №43-ის მიმდებარედ, ს. ცინცაძის 51-ში და მის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	01.10.14.028.110; 01.10.14.028.109; 01.10.14.028.183; 01.10.14.028.184; 01.10.14.028.196; 01.10.14.028.199; 01.10.14.028.201; 01.10.14.028.203; 01.10.14.028.209; 01.10.14.028.208; 01.10.14.028.083; 01.10.14.028.052; 01.10.14.028.113; 01.10.14.028.008; 01.10.14.028.097; 01.10.14.028.114; 01.10.14.028.214; 01.10.14.028.064; 01.10.14.028.037; 01.10.14.028.186, 01.10.14.028.106, 01.10.14.028.202, 01.10.14.028.211
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული, ავტოსადგომი;
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა (შ8) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი- საბურთალო ზონის ნომერი-25; ნორმატიული ფასი -255ლ;

გეგმარებითი შეზღუდვები	ჭიხურების აკრძალვა (ნკვმ-დე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა)
------------------------	---

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 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, საბურთალოს რაიონი, საბურთალოს ქუჩა №43-ის მიმდებარედ, ს. ცინცაძის 51-ში და მის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე. საპროექტო წინადადებაში მოიაზრება 20 საკადასტრო ერთეული (ს/კ :01.10.14.028.110; 01.10.14.028.109; 01.10.14.028.183; 01.10.14.028.184; 01.10.14.028.196; 01.10.14.028.199; 01.10.14.028.201; 01.10.14.028.203; 01.10.14.028.209; 01.10.14.028.208; 01.10.14.028.083; 01.10.14.028.052; 01.10.14.028.113; 01.10.14.028.008; 01.10.14.028.097; 01.10.14.028.114;

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

01.10.14.028.214; 01.10.14.028.064; 01.10.14.028.037; 01.10.14.028.186;) საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 5046კვ.მ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 წესებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს #224 განკარგულებით დამტკიცდა გეგმარებითი დავალება მრავალფუნქციური კომპლექსისთვის (განცხადება AR1411821). აღნიშნულ ტერიტორიაზე დამტკიცებული დავალება ვრცელდებოდა 15 საკადასტრო ერთეულზე (ს/კ: 01.10.14.028.196; 01.10.14.028.183; 01.10.14.028.184; 01.10.14.028.109; 01.10.14.028.110; 01.10.14.028.114; 01.10.14.028.052; 01.10.14.028.113; 01.10.14.028.008; 01.10.14.028.097; 01.10.14.028.125; 01.10.14.028.186; 01.10.14.028.037; 01.10.14.028.064; 01.10.14.028.083;) გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენდა 5276კვ.მ; გეგმარებით დავალებაში შენიშვნის სახით მითითებულია, რომ საპროექტო არეალში იგეგმებოდა 15 დარეგისტრირებული და 2 დასარეგისტრირებელი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება. საპროექტო წინადადების ესკიზური ვარიანტი აღნიშნულ განცხადებაზე წარმოდგენილი აქვს შეტყობინების ველში. მოთხოვნილი გაზრდილი კ-2 კოეფიციენტი იყო 4.9, გაზრდის გამომწვევი გარემოებები კი დაფიქსირებულია განმარტებით ბარათში. ს/კ 01.10.14.028.008 მიწის ნაკვეთზე 12 მობინადრის დაკმაყოფილება, ასევე, ს/კNN01.10.14.028.113; 01.10.14.028.114; კოოპერატიული ბინათმშენებლობის ასოციაციის წევრების, ღარჩენილი 8 მიწის ნაკვეთის 21 ოჯახის ბინებით დაკმაყოფილება. აღნიშნული გეგმარებითი დავალების დოკუმენტში დაფიქსირებული არ არის, საპროექტო კოეფიციენტები აღნიშნულია რომ დაზუსტდეს გრგ-ს პროექტის დაზუსტების დროს. გეოსათფრთხეების ზონირების მიხედვით საპროექტო ტერიტორია ყველა მაღალი და ნაწილობრივ დაბალ გეოსაშიშროების ზონაში. ტერიტორია რთული რელიეფის არის, ნიშნულებს შორის სხვაობა წარმოადგენს 30 მეტრს.

2021 წლის 13 მაისის განცხადებით N01211333615-67 მოქალაქე თამაზ მურვანიძემ მოგვმართა დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში განახლებული ცვლილების განხორციელების თაობაზე.

აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება ეფუძნება წარმოდგენილი დოკუმენტაციითა და ასევე, სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოდან 2019 წლის 22 აგვისტოს N61-01192342463 წერილით გადმოგზავნილ დოკუმენტაციას. ამასთან, სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს „ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის წესით საკითხის მომზადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2010 წლის 21 აპრილის N10.05.531 და N10.06.532 დადგენილებები და“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ.თბილისში საბურთალოს ქუჩა N51 და N53 შორის

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

მდებარე 246კვ.მ მიწის ნაკვეთის(ნაკვეთი28/113 საკადასტრო კოდი: N01.10.14.028.113)ყოფილი საბინაო-სამშენებლო N618 და N652 კოოპერატივების წევრებისთვის: ნათელა ცუცუნაშვილისთვის (3/6:01024046297), ნინო ბისიფშვილისთვის (3/6:01024040347),ზურაბ ადამაშვილისთვის (3/6: 01013015743 და იოსებ გილაურისთვის (3/6:01009003662) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების თაობაზე“

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 20 იანვრის N1 განკარგულება, რომლებიც ადასტურებს სახელმწიფო საშინაო ვალის სახით არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოდგენილი დავალიანების საკითხის მოგვარების მიზნით უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის საკითხს, რომელიც ჯამში შეადგენს 10 წევრსა და 790 ცვლილების მიზანი წარმოადგენს:

- 1) საპროექტო არეალის ფართობის, რომელიც წარმოადგენს 7104კვ.მ-ს, საიდანაც საპროექტო განაშენიანება იგეგმება 6177კვ.მ-ზე და საკადასტრო ერთეულების ცვლილება ფართობის უცვლელად.
- 2) დაურეგისტრირებელი ტერიტორიების კორექტირება ფართის უცვლელად, აღნიშნულთან დაკავშირებით 2020 წლის 23 მარტის წერილით N61-01200831844 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ გასცა დადებითი პოზიცია;
- 3) საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს სექტორების გადაგეგმარებას, წარმოდგენილია 1 სექტორი: სადაც განთავსდება 8 და 16 სართულიანი შენობა (ბლოკი);
- 4) იცვლება გეგმარებითი დავალების ფუნქციები, დომინირებული რჩება საცხოვრებელი ფუნქცია, ასევე დაგეგმილია კომერციული, საოფისე და ავტოსადგომები;
- 5) გრგ-ს ეტაპზე მოხდება სკვერის დაგეგმარების განსაზღვრა;
- 6) გრგ-ს ეტაპზე დაზუსტდეს დამტკიცებული გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში შემავალი 2 დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთიდან, ერთ-ერთის საპროექტო არეალში შეყვანის საკითხი (ფართობი 290კვ.მ), რომლის საქმე განიხილება სასამართლოში, აღნიშნული ტერიტორიები მდებარეობს საპროექტო მოცულობის ჩრდილო-აღმოსავლეთ საკადასტრო საზღვრის მომიჯნავედ. ნაკვეთის დარეგისტრირების შემდეგ მოხდება მეპატრონეთა დაკმაყოფილება საპროექტო შენობაში;
- 7) მოთხოვნილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია:
კ1-0.5
კ2-4.2 (მაქსიმალური ფართობი 25 950კვ.მ)
კ3-0.3

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

- გრგ-ს შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39) მუხლი 29-30 დადგენილ მოთხოვნებს;
- 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;
- გრგ-ს შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს 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;
- გრგ-ს შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს დეტალური მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, უწყებების პოზიცია დაზუსტებულ იქნეს საპროექტო ობიექტების სამომავლო მომარაგების შესაძლებლობასთან დაკავშირებით. (ნახაზებზე დატანილი იქნეს შეზღუდვის ბუფერები);

2.1 გეოსათრთხეების ზონირების მიხედვით საპროექტო ტერიტორია ყვება მარალი და ნაწილობრივ დაბალ 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 დავალების ცვლილებით დადგენილ საპროექტო არეალს;
- 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 გამოჯვანა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

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

- ალქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ასახეთ არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა.
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.

2.3 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;
- 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;
- საზოგადოებრივი საზღვარი განისაზღვროს ს.ცინცაძის ქუჩიდან;
- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც;
H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

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

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.

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

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- დაცული იქნეს 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.
- გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე დაზუსტდეს N01.10.14.028.106 და N01.10.14.028.196 საკადასტრო ერთეულებზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული წილის მესაკუთრე და წარმოდგენილ იქნეს შესაბამისი თანხმობა.

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

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

2.6 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;
- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის

15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

2.7 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-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;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი მოიცავს 7104კვ.მ-ს, საიდანაც საპროექტო მოცულობა უნდა დამუშავდეს 6177კვ.მ-ზე, მიმდებარე არეალების საპროექტო არეალში შეყვანის მიზნით

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

შესაძლებელია მთლიანი ფართობი დაკორექტირდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე;

3.2 არსებული ქალაქმშენებლობითი 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 საცხოვრებელი ზონა 6(სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2);

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	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-ნეგებობის 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

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

კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა		* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამოყენების) 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	

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.

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის	მინიმალური ფართობი	600/700*	კვ.მ

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

ფართობი	მინიმალური სიგანე	15/20*	მეტრი
და ზომები	მინიმალური სიღრმე	25/30*	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

შენიშვნა: 6177 კვ.მ-ისთვის მინიჭებული ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

კ1-0.5

კ2-4.2 (მაქსიმალური ფართობი 25 950 კვ.მ)

კ3-0.3

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 მკვ დადგენილი ფერები);

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

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 შემზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;

39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

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, ნომერალაურა: 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 საზოგადო მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამონშეხული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

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

წინამდებარე გეგმარებითი დავალების ცვლილება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 21.654.745
20 / მაისი / 2021 წ.

„ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს. ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 6 ივლისის N01201883363-67 (N01211333615-67) განცხადებით მიმართა რომან ნამიჭიშვილმა (პ/ნ 01024045196) და მოითხოვა „ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს. ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, საბურთალოს ქუჩა №43-ის მიმდებარედ, ს. ცინცაძის N51-ში და მის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე. საპროექტო წინადადებაში შემადგენლობაში შედის 23 საკადასტრო ერთეული (საკადასტრო კოდები: NN01.10.14.028.110; 01.10.14.028.109; 01.10.14.028.183; 01.10.14.028.184; 01.10.14.028.196; 01.10.14.028.199; 01.10.14.028.201; 01.10.14.028.203; 01.10.14.028.209; 01.10.14.028.208; 01.10.14.028.083; 01.10.14.028.052; 01.10.14.028.113; 01.10.14.028.008; 01.10.14.028.097; 01.10.14.028.114; 01.10.14.028.214; 01.10.14.028.064; 01.10.14.028.037; 01.10.14.028.186; 01.10.14.028.106; 01.10.14.028.202; 01.10.14.028.211). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 7104 კვ.მ (საპროექტო მოცულობა დამუშავდება 6177 კვ.მ-ზე, ხოლო მიმდებარე არეალების საპროექტო არეალში შეყვანის მიზნით, შესაძლებელია მთლიანი ფართობი დაკორექტირდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე).

„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 საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

გეოსაფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია საშუალო გეოსაშიშროების ზონაში. ტერიტორია არის რთული რელიეფის, ნიშნულებს შორის სხვაობა წარმოადგენს 30 მეტრს.

„ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს.ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალზეა მოიცავდა 15 საკადასტრო ერთეულს (საკადასტრო კოდები: NN01.10.14.028.196; 01.10.14.028.183; 01.10.14.028.184; 01.10.14.028.109; 01.10.14.028.110; 01.10.14.028.114; 01.10.14.028.052; 01.10.14.028.113; 01.10.14.028.008; 01.10.14.028.097; 01.10.14.028.125; 01.10.14.028.186; 01.10.14.028.037; 01.10.14.028.064; 01.10.14.028.083). ზემოაღნიშნულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალზეა შენიშვნის სახით დაფიქსირებული იყო, რომ საპროექტო არეალში იგეგმებოდა 15 დარეგისტრირებული და 2 დასარეგისტრირებელი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება (საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენდა: 5276 კვ.მ-ს.), ქალაქთმშენებლობითი კოეფიციენტების დაზუსტება კი უნდა განხორციელებულიყო განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე.

წარმოდგენილი წინადადებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება ითვალისწინებს შემდეგს:



1)საპროექტო არეალის ფართობის ცვლილებას, რომელიც წარმოადგენს 7 104 კვ.მ-ს, საიდანაც საპროექტო განაშენიანება იგეგმება 6 177კვ.მ-ზე;

2)დაურეგისტრირებელი ტერიტორიების კორექტირება ხდება ფართის უცვლელად, აღნიშნულთან დაკავშირებით, 2020 წლის 23 მარტის წერილით N61-01200831844 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ დააფიქსირა დადებითი პოზიცია;

3)საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს სექტორების გადაგეგმარებას, წარმოდგენილია 1 სექტორი: სადაც განთავსდება 8 და 16 სართულიანი შენობა (ბლოკი);

4)იცვლება გეგმარებითი დავალების ფუნქციები, დომინირებული რჩება საცხოვრებელი ფუნქცია, ასევე, განვითარება იგეგმება კომერციული, საოფისე და ავტოსადგომების ფუნქციით;

5)განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე მოხდება სკვერის დაგეგმარების განსაზღვრა;

6) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე დაზუსტდეს დამტკიცებული გეგმარებითი დავლების საპროექტო არეალში შემავალი 2 დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთიდან, ერთ-ერთის საპროექტო არეალში შეყვანის საკითხი (ფართობი 290 კვ.მ). აღნიშნული ტერიტორიები მდებარეობს საპროექტო მოცულობის ჩრდილო-აღმოსავლეთ საკადასტრო საზღვრის მომიჯნავედ, ნაკვეთის დარეგისტრირების შემდეგ მოხდება მეპატრონეთა დაკმაყოფილება საპროექტო შენობაში;

7)მოთხოვნილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია:

კ1-0.5 კ2-4.2 (მაქსიმალური ფართობი 25 950კვ.მ) კ3-0.3

ცვლილება გულისხმობს გეგმარებით დავალებაზე დამტკიცებული საპროექტო წინადადების ცვლილებას. კ2- კოეფიციენტის გაზრდას 2,5 დან 4,2-მდე.

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია არეალის გაზრდა, რაც დადებითად იმოქმედებს არსებული ბარაკული განაშენიანების განვითარებაზე. აღნიშნულის დაზუსტება შესაძლებელი იქნება განაშენიანების პროექტის შეთანხმების სტადიაზე.

აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება ეფუძნება წარმოდგენილი დოკუმენტაციითა და ასევე, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოდან 2019 წლის 22 აგვისტოს N61-01192342463 წერილით გადმოგზავნილ დოკუმენტაციას. ამასთან, სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის წესით საკითხის მომზადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2010 წლის 21 აპრილის N10.05.531 და N10.06.532 დადგენილებები და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, საბურთალოს ქუჩა, N51 და N53 შორის მდებარე 246 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთი 28/113 საკადასტრო კოდი: N01.10.14.028.113) ყოფილი საბინაო-სამშენებლო N618 და N652 კოოპერატივების წევრებისთვის: ნათელა ცუცუნაშვილისთვის (პ/ნ: 01024046297), ნინო ბისიფშვილისთვის (პ/ნ: 01024040347), ზურაბ ადამაშვილისთვის (პ/ნ: 01013015743) და იოსებ გილაურისთვის (პ/ნ: 0101009003662) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 20 იანვრის N1 განკარგულება, რომლებიც ადასტურებს სახელმწიფო საშინაო ვალის სახით არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოდგენილი დავალიანების საკითხის მოგვარების მიზნით, უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის საკითხს, რომელიც ჯამში შეადგენს 10 წევრსა და 790 კვ.მ-ს.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-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) გაუწაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით აღმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოყენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის N0121138846 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 18 მაისის N01211381035 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა NN01.10.14.028.106, 01.10.14.028.202, 01.10.14.028.211, 01.10.14.028.110, 01.10.14.028.109, 01.10.14.028.183, 01.10.14.028.184, 01.10.14.028.196, 01.10.14.028.199, 01.10.14.028.201, 01.10.14.028.203, 01.10.14.028.209, 01.10.14.028.208, 01.10.14.028.083, 01.10.14.028.052, 01.10.14.028.113, 01.10.14.028.008, 01.10.14.028.097, 01.10.14.028.114, 01.10.14.028.214, 01.10.14.028.064, 01.10.14.028.037 და 01.10.14.028.186 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის შესაბამისად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების წღვრული მაჩვენებლების გადაწვება დასაშვებია ერთჯერადად ჩამოთვლილ შემთხვევებში, მათ შორის, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით, მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე;

იმავვე განაშენიანების რეგულირების წესების 31-ე მუხლის 6¹ პუნქტის შესაბამისად, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით, მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/ გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე შესაძლებელია დადგინდეს ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს. ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული 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 შესაბამისად, ასევე, N01201883363-67 (N01211333615-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს. ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტი.

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს. ცინცაძის ქ. N51-ის

მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 26 მარტის N20.369.476 განკარგულება.

3.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაიგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში.

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

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 მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01211381035

თარიღი: 18/05/2021

პინი: 4003

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 13 მაისის №01211333615-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, საბურთალოსა და სულხან ცინცაძის ქუჩების მიმდებარე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 01.10.14.028.106; ს/კ 01.10.14.028.202; ს/კ 01.10.14.028.211; ს/კ 01.10.14.028.110; ს/კ 01.10.14.028.109; ს/კ 01.10.14.028.183; ს/კ 01.10.14.028.184; ს/კ 01.10.14.028.196; ს/კ 01.10.14.028.199; ს/კ 01.10.14.028.201; ს/კ 01.10.14.028.203; ს/კ 01.10.14.028.209; ს/კ 01.10.14.028.208; ს/კ 01.10.14.028.083; ს/კ 01.10.14.028.052; ს/კ 01.10.14.028.113; ს/კ 01.10.14.028.008; ს/კ 01.10.14.028.097; ს/კ 01.10.14.028.114; ს/კ 01.10.14.028.214; ს/კ 01.10.14.028.064; ს/კ 01.10.14.028.037; ს/კ 01.10.14.028.186; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 6; სარეკრეაციო ზონა 2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების 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 (კ-3) საანგარიშო ფართობის მითითებით (კ-3 = 0.3) და საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს 75 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას (74 ძირი ხილ-კენკროვანი: ს/კ 01.10.14.028.202 - №1-5, ს/კ 01.10.14.028.211 - №6, №48-54, 58; ს/კ 01.10.14.028.110 - №209, №212, №214-219, №221-222, №224, №228-231, №233, №235; ს/კ 01.10.14.028.184 - №126-127, №139; ს/კ 01.10.14.028.196 - №82; ს/კ 01.10.14.028.209 - №81, №83; ს/კ 01.10.14.028.208 - №84-90, №92-94, №96-106; ს/კ 01.10.14.028.064 - №32-40, №51-53, №56; ს/კ 01.10.14.028.083 - №60, №62; ს/კ 01.10.14.028.214 - №54; ერთი ძირი თხილი: ს/კ 01.10.14.028.110 - №232) და 40 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგავს (35 ძირი 25 სმ-ზე ნაკლები დიამეტრის: ს/კ 01.10.14.028.110 - №211, №220, №223, №225-227, №234; ს/კ 01.10.14.028.184 - №128; ს/კ 01.10.14.028.201 - №67, №107-110; ს/კ 01.10.14.028.203 - №65, №68-69; ს/კ 01.10.14.028.208 - №91, №95; ს/კ 01.10.14.028.064 - №46-49, №57-59; ს/კ 01.10.14.028.083 - №41, №43, №239, №241, №250; ს/კ 01.10.14.028.214 - №42, №44-45, №50; ს/კ 01.10.14.028.008 - №249; 5 ძირი 25 სმ-ზე მეტი დიამეტრის: ს/კ 01.10.14.028.202 - №7; ს/კ 01.10.14.028.211 - №47; ს/კ 01.10.14.028.203 - №66; ს/კ 01.10.14.028.083 - №61, №240).

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა 01.10.14.028.106, 01.10.14.028.202, 01.10.14.028.211, 01.10.14.028.110, 01.10.14.028.109, 01.10.14.028.183, 01.10.14.028.184, 01.10.14.028.196, 01.10.14.028.199, 01.10.14.028.201, 01.10.14.028.203, 01.10.14.028.209, 01.10.14.028.208, 01.10.14.028.083, 01.10.14.028.052, 01.10.14.028.113, 01.10.14.028.008, 01.10.14.028.097, 01.10.14.028.114, 01.10.14.028.214, 01.10.14.028.064, 01.10.14.028.037 და 01.10.14.028.186 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტიული კორუმების ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების სავალდებულო წინაპირობაა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ერთი სახეობის მწვანე ნარგავის ნაცვლად, ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხე-მცენარეებით.

მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 მ² ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 20-25 მ² დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 6 მ² ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ. იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან, გარდა შავი და ელდარის ფიჭვების, ვერხვის, ასევე კვიპაროსის სახეობების და ხილ-კენკროვანი ხეებისა.

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე და მის შემოგარენში, ელდარისა და შავი ფიჭვის სახეობებში მასობრივად არის გავრცელებული მავნებლებით გამოწვეული დაავადებები, რაც იწვევს მათ დაზიანებასა და ზმობას, დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

რაც შეეხება ვერხვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის 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 ზვდება 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 საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 01211338846

თარიღი: 18/05/2021

პინი: 5944

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2021 წლის 13 მაისის N 01211333615-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქ. თბილისში, საბურთალოსა და სულხან ცინცაძის ქუჩების მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 01.10.14.028.106; ს/კ 01.10.14.028.202; ს/კ 01.10.14.028.211; ს/კ 01.10.14.028.110; ს/კ 01.10.14.028.109; ს/კ 01.10.14.028.183; ს/კ 01.10.14.028.184; ს/კ 01.10.14.028.196; ს/კ 01.10.14.028.199; ს/კ 01.10.14.028.201; ს/კ 01.10.14.028.203; ს/კ 01.10.14.028.209 და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტი და წარმოდგენილი სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების ეტაპზე 2019 წლის 29 ოქტომბრის N 01193022-67 განცხადების პასუხად N 01193503598 წერილით.

წარმოდგენილი გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტის დოკუმენტაციიდან ირკვევა, რომ იგეგმება კ2 კოეფიციენტისა და ფუნქციური ფართობების შემცირება, რაც ავტომატურად გულისხმობს გენერირებული მგზავრობებისა და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე ზეგავლენის შემცირებას. ვინაიდან, არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია რჩება უცვლელი.

სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემასთან დაკავშირებით გაცნობებთ: სამსახურმა იხელმძღვანელა შეთანხმებული სქემით, სადაც გათვალისწინებული იყო 1 (ერთი) სამანქანო შესასვლელი და 1 (ერთი) სამანქანო გამოსასვლელი. ვინაიდან ხდება საპროექტო მოცულობის ცვლილება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, **განახლებული, დაგეგმილი პროექტის შესაბამისი საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა**, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი. ასევე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურს, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, უსაფრთხო და შეუფერხებელი საგზაო მოძრაობის უზრუნველყოფის მიზნით, მიზანშეწონილად მიაჩნია, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე შესასვლელად ს. ცინცაძის ქუჩიდან გათვალისწინებულ იქნას **არაუმეტეს 1 (ერთი) სამანქანო შესასვლელი და 1 (ერთი) სამანქანო გამოსასვლელი (შესასვლელის და გამოსასვლელის სიგანისთვის განისაზღვროს 3,5მ) ან გათვალისწინებულ იქნას მხოლოდ 1 (ერთი) შესასვლელ-გამოსასვლელი (შესასვლელ-გამოსასვლელის სიგანისთვის განისაზღვროს 3,5 მ)**. ზემოხსენებული გადამოწმდება და დაუშუქდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

