



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 548

7 ოქტომბერი
“ --- ” ----- 2022 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის ქუჩა, №13; №15ა; №23ა; №21ა; №17ა; №16; №41; №39; №20; №18; №12; №10; №23; №25; №14; №21; №15; №19; №17-ში; ქალაქი თბილისი, დიღომი; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიზე; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, №41; №39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.230; №01.72.14.014.858; №01.72.14.014.626; №01.72.14.014.629; №01.72.14.014.704; №01.72.14.014.264; №01.72.14.014.942; №01.72.14.014.242; №01.72.14.014.438; №01.72.14.014.816; №01.72.14.014.219; №01.72.14.014.339; №01.72.14.014.232; №01.72.14.014.225; №01.72.14.014.222; №01.72.14.014.262; №01.72.14.014.738; №01.72.14.014.987; №01.72.14.014.220; №01.72.14.014.677; №01.72.14.014.255) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 05 სექტემბრის №22.1357.1481 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის ქუჩა, №13; №15ა; №23ა; №21ა; №17ა; №16; №41; №39; №20; №18; №12; №10; №23; №25; №14; №21; №15; №19; №17-ში; ქალაქი თბილისი, დიღომი; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიზე; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, №41; №39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.230; №01.72.14.014.858; №01.72.14.014.626; №01.72.14.014.629; №01.72.14.014.704; №01.72.14.014.264; №01.72.14.014.942; №01.72.14.014.242; №01.72.14.014.438; №01.72.14.014.816; №01.72.14.014.219; №01.72.14.014.339; №01.72.14.014.232; №01.72.14.014.225; №01.72.14.014.222; №01.72.14.014.262; №01.72.14.014.738; №01.72.14.014.987; №01.72.14.014.220; №01.72.14.014.677; №01.72.14.014.255) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური

კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №011928536-67 (№ 0120023921-67; №01200611-67; №01201823927-67; №01202253365-67; №01210833747-67; №0121118771-67; № 01211413099-67; №012116360-67; №0121211791-67; №012127642-67; №01213541819-67; №01220271799-67; №012206473-67 ; №01221112633-67; №01221533331-67; №01221862139-67; №0122190130-67; №01222302411-67) 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, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის ქუჩა, N13; N15ა; N23ა; N21ა; N17ა; N16; N20; N18; N12; N10; N23; N25; N14; N21; N15; N19; N17; ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორია; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N 41; N39 არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. N01.72.14.014.230; N 01.72.14.014.858; N 01.72.14.014.626; N 01.72.14.014.629; N 01.72.14.014.704; N 01.72.14.014.987; N 01.72.14.014.264; N 01.72.14.014.942; N 01.72.14.014.242; N 01.72.14.014.438; N 01.72.14.014.816; N 01.72.14.014.219; N 01.72.14.014.339; N 01.72.14.014.232; N 01.72.14.014.225; N 01.72.14.014.222; N 01.72.14.014.262; N 01.72.14.014.220; N 01.72.14.014.677; N 01.72.14.014.255) და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2022 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 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:	8
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	9
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	9
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	9
2.6	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	11
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	12
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა	12
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:	13
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი	13
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები	14
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	14
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	16
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	16
5	შენიშვნები:	18

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

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

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

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

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

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

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

დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52 1 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება (მე-3 მუხლი).

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N22.1357.1481 (5/სექტემბერი/2022).
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N0122237873 (25.08.2022);
8. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს წერილი - N01222312207 (19/08/2022);
9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი N61-0122237581 (25/08/2022);

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

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

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;

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

2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მძიმების 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	011928536-67 (12.10.2019) 0120023921-67 (23.01.2020) 01200611-67 (01.03.2020) 01201823927-67 (30.06.2020) 01202253365-67 (12.08.2020) 01210833747-67 (24.03.2021) 0121118771-67 (28.04.2021) 01211413099-67 (21.05.2021) 012116360-67 (12.06.2021) 0121211791-67 (02.08.2021) 012127642-67 (04.10.2021) 01213541819-67 (20.12.2021) 01220271799-67 (27.01.2022) 012206473-67 (05.03.2022)
------------	--

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

	01221112633-67 (21.04.2022) 01221533331-67 (02.06.2022) 01221862139-67 (05.07.2022) 0122190130-67 (09.07.2022) 01222302411-67 (18.08.2022)
განმცხადებელი	თეიმურაზ ცაავა ზაზა ბოხუა ზაურ ბოხუა
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის ქუჩა, N13; N15ა; N23ა; N21ა; N17ა; N16; N20; N18; N12; N10; N23; N25; N14; N21; N15; N19; N17; ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორია; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N 41; N39;
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	N01.72.14.014.230;N01.72.14.014.858; N01.72.14.014.626; N01.72.14.014.629; N01.72.14.014.704; N01.72.14.014.987; N01.72.14.014.264; N01.72.14.014.942; N01.72.14.014.242; N01.72.14.014.438; N01.72.14.014.816; N01.72.14.014.219; N01.72.14.014.339; N01.72.14.014.232; N01.72.14.014.225; N01.72.14.014.222; N01.72.14.014.262; N01.72.14.014.220; N01.72.14.014.677; N01.72.14.014.255 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია.
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა (შზ) - დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის

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

	უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტებით.
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - დიღომი ქვეუბანი - დიდი დიღმის 1-ლი და მე-2 მ/რ ზონის ნომერი - 3 ნორმატიული ფასი - 34
გეგმარებითი შეზღუდვები	საპროექტო ტერიტორია ყვება ამერიკის შეერთებული შტატების საელჩოს შეზღუდვის - 2000 მეტრიანი რადიუსის ფარგლებში, რომელიც მოიაზრებს კომერციული ან კერძო აეროპორტების მშენებლობის აკრძალვას.

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: CHxII 2.07.01-89 ქალაქმშენებლობითი სტანდარტების და წესების შესახებ;
- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი „განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი“.

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

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 ქ. თბილისში კათოლიკოს აბრაჰამ 1-ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) და დიდი დილმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორიის შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი არეალი. ქალაქ თბილისის საკრებულოს N39-18 დადგენილების 72-ე მუხლის ბ) ა) ქვეპუნქტის მიხედვით დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ „A“ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში. საპროექტო ტერიტორია ხვდება დაბალი რისკის გეოსაშიშროებრივ ზონაში.

საპროექტო ტერიტორიაზე სს“თელასის“ N0316/822/22 (16/03/2022) წერილის თანახმად ფიქსირდება საკაბელო ელ.გადამცემი ხაზები, ასევე “თბილისი ენერჯის“ N02-13-23087-22 (04-04-2022) წერილის თანახმად საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს ფიქსირდება მოქმედი D=90 მმ საშუალო წნევის მილსადენი და შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ N0622-0625187 (11/04/2022) წერილის თანახმად გადადის წყალსადენ-წყალარინების ქსელები.

საპროექტო წინადადებით იგეგმება ტერიტორიის 9 სამშენებლო ნაკვეთად განვითარება, სადაც განთავსდება მრავალფუნქციური შენობები, რომლის 75% დაეთმობა საცხოვრებელ ფუნქციას, ხოლო დანარჩენი 25% საოფისე/კომერციულს, ვინაიდან განაცხადი შემოსულია 2019 წლის 12 ოქტომბერს და კანონში შესული ზოგიერთი ცვლილება ამოქმედდა განაცხადის შემოსვლის შემდგომ, შესაბამისად აღნიშნულ განაცხადზე არ ხდება სსზ-2-ში საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტებისას მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გატარება. ამასთან საპროექტო წინადადებით ხდება ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე ფუნქციური ზონის განვითარება და აღნიშნულ განაცხადზე იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¼-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

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

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) რჩება უცვლელად, ხოლო გზებს საპროექტო წინადადებით განესაზღვრება სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1). დაგეგმილია არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის მოწესრიგება და კონფიგურაციის ცვლილება ფართის უცვლელად. კანონმდებლობით დასაშვები რეგლამენტების შესაბამისად, განთავსდება საცხოვრებელი, საოფისე/კომერციული კომპლექსი. მოწესრიგდება საინჟინრო და საგზაო ინფრასტრუქტურა.

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

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან;
- 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;

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

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

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

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;

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

- 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;
- თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.
- საზოგადოებრივი ან/და მრავალფუნქციური შენობებისთვის, როდესაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი საზოგადოებრივი საზღვრების მხარიდან დგინდება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცეიდან.
- თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის L აღემატება 10 მეტრს, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.
- პირველი სექტორისათვის საზოგადოებრივი სივრცე დგინდება ფარნავაზ მეფის გამზირიდან და კათოლიკოს აბრაჰამ I-ის ქუჩიდან. მე-3, მე-5, მე-4 და მე-2 სექტორებისთვის დგინდება კათოლიკოს აბრაჰამ I-ის ქუჩიდან და საპროექტო გზიდან (საპროექტო ტზ-1), ხოლო მე-6 და მე-7 სექტორებისთვის - საპროექტო გზიდან (საპროექტო ტზ-1).
- შენობების მაქსიმალური სიმაღლე დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე.

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: $H=L/Y$, 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.

- 2.6 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)
- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
 - დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
 - შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
 - გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
 - განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
 - საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
 - საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
 - საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
 - მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
 - გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.
 - განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას შეთანხმებული პროექტის ავტორების მიერ გაცემული თანხმობა დამოწმებული შესაბამისი ფორმით;

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

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

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

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაზომვითი ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;
- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ (მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

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

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით

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

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 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;
- გათვალისწინებულ იქნეს სს“თელასის“ N0316/822/22 (16/03/2022) წერილი, საპროექტო ტერიტორიაზე და მიდებარედ არსებულ ელ.გადამცემ ხაზებთან მიმართებაში.
- გათვალისწინებულ იქნეს შპს „თბილისი ენერჯის“ წერილი N 02-13-23087-22 (04-04-2022) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული D=90 მმ-იანი საშუალო წნევის გაზსადენის შესახებ.
- გათვალისწინებულ იქნეს შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ NOG22-0625187 (11/04/2022) წერილი, რომლის თანახმად საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა. ვინაიდან პროექტით დაგეგმილია აღნიშნული კომუნიკაციების გადატანა, გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას კომპანიასთან შეთანხმებული გადატანის პროექტი.

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო არეალის ჯამური ფართი წარმოადგენს 20 330,8 კვმ-ს. აქედან კერძო რეგისტრირებულ ფართს წარმოადგენს 19 042 კვ.მ, ხოლო დაურეგისტრირებელი არეალი - 1 288,8 კვ.მ-ს. აღნიშნული ფართობები შესაძლოა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე.

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

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 ზონა საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2(სსზ-2) .

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5*/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0.2/0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	*მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.		

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

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

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე)

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

ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ 1		0,5*/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0.2/0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	*მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.		

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით განისაზღვროს საცხოვრებელი ფუნქცია არაუმეტეს 75%, ხოლო კომერციული/საოფისე არაუმცირეს 25%.

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 (გასხვების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;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

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

საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი	

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია;

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);

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

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. ავტომატური 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 ცვლილების 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 ცვლილების პროექტის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომერკატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;
4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

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

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 22.1357.1481
5 / სექტემბერი / 2022 წ.

ქალაქ თბილისში, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის ქუჩა N13; N15ა; N23ა; N21ა; N17ა; N16; N41; N39; N20; N18; N12; N10; N23; N25; N14; N21; N15; N19; N17-ში; ქალაქი თბილისი, დიდოში; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიზე; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N41; N39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.230; N01.72.14.014.858; N01.72.14.014.626; N01.72.14.014.629; N01.72.14.014.704; N01.72.14.014.264; N01.72.14.014.942; N01.72.14.014.242; N01.72.14.014.438; N01.72.14.014.816; N01.72.14.014.219; N01.72.14.014.339; N01.72.14.014.232; N01.72.14.014.225; N01.72.14.014.222; N01.72.14.014.262; 01.72.14.014.738; N01.72.14.014.987; N01.72.14.014.220; N01.72.14.014.677; N01.72.14.014.255) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2019 წლის 12 ოქტომბერს N011928536-67 (N 0120023921-67; N01200611-67; N01201823927-67; N01202253365-67; N01210833747-67; N0121118771-67; N 01211413099-67; N012116360-67; N0121211791-67; N012127642-67; N01213541819-67; N01220271799-67; N012206473-67 ; N01221112633-67; N01221533331-67; N01221862139-67; N0122190130-67; N01222302411-67) განცხადებით მიმართა პაატა ნუცუბიძემ (პ/ნ 01005013245) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის ქუჩა N13; N15ა; N23ა; N21ა; N17ა; N16; N41; N39; N20; N18; N12; N10; N23; N25; N14; N21; N15; N19; N17-ში; ქალაქი თბილისი, დიდოში; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიზე; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N41; N39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.230; N01.72.14.014.858; N01.72.14.014.626; N01.72.14.014.629; N01.72.14.014.704; N01.72.14.014.264; N01.72.14.014.942; N01.72.14.014.242; N01.72.14.014.438; N01.72.14.014.816; N01.72.14.014.219; N01.72.14.014.339; N01.72.14.014.232; N01.72.14.014.225; N01.72.14.014.222; N01.72.14.014.262; 01.72.14.014.738; N01.72.14.014.987;



N01.72.14.014.220; N01.72.14.014.677; N01.72.14.014.255) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის ქუჩა N13; N15ა; N23ა; N21ა; N17ა; N16; N41; N39; N20; N18; N12; N10; N23; N25; N14; N21; N15; N19; N17-ში; ქალაქი თბილისი, დიდოში; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N41; N39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.230; N01.72.14.014.858; N01.72.14.014.626; N01.72.14.014.629; N01.72.14.014.704; N01.72.14.014.264; N01.72.14.014.942; N01.72.14.014.242; N01.72.14.014.438; N01.72.14.014.816; N01.72.14.014.219; N01.72.14.014.339; N01.72.14.014.232; N01.72.14.014.225; N01.72.14.014.222; N01.72.14.014.262; N01.72.14.014.738; N01.72.14.014.987; N01.72.14.014.220; N01.72.14.014.677; N01.72.14.014.255) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 20 330,8 კვ.მ-ს. აქედან რეგისტრირებული ფართობი 19 042 კვ.მ, ხოლო, დაურეგისტრირებელ არეალი- 1 288,8 კვ.მ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) და მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო არეალი ასევე წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების დანართი 2-ის 72-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად დადგენილების დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) დიდი დიდმის III-IV მიკრორაიონების სამხრეთ ტერიტორიას, ხვდება „A“ არეალში, სადაც სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში.

შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება საპროექტო წინადადებით იგეგმება ტერიტორიის 9 სამშენებლო ნაკვეთად განვითარება, სადაც განთავსდება მრავალფუნქციური შენობები, რომლის 75% დაეთმობა საცხოვრებელ ფუნქციას, ხოლო, დანარჩენი 25% - საოფისე/კომერციულს, ვინაიდან, განაცხადი შემოსულია 2019 წლის 12 ოქტომბერს და მაკომპენსირებელი ღონისძიებების დადგენის თაობაზე ცვლილებები ამოქმედდა განაცხადის შემოსვლის შემდგომ, აღნიშნულ განაცხადზე არ

ზდება სსზ-2-ში საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტებისას მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გატარება. ამასთან, საპროექტო წინადადებით ზდება ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე ფუნქციური ზონის განვითარება. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად; თუ მიწის ნაკვეთი ზდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლო განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის $\frac{3}{4}$ -ს.

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) რჩება უცვლელად, ხოლო, გზებს საპროექტო წინადადებით განესაზღვრება სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1). დაგეგმილია არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის მოწესრიგება და კონფიგურაციის ცვლილება ფართის უცვლელად.

კანონმდებლობით დასაშვები რეგლამენტების შესაბამისად, განთავსდება საცხოვრებელი, საოფისე/კომერციული კომპლექსი. მოწესრიგდება საინჟინრო და საგზაო ინფრასტრუქტურა.

ნაკვეთების საგარეუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის ჯამური ფართი წარმოადგენს 20 330,8 კვ.მ. აქედან რეგისტრირებული ფართია 19 042 კვ.მ, ხოლო, დაურეგისტრირებელ არეალი - 1 288,8 კვ.მ.

არსებული ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2);

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ;

საპროექტო განაშენიანების კოეფიციენტი კ1-0,5

საპროექტო განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2-4,6

საპროექტო განაშენიანების გამწვანების კოეფიციენტი კ3-0,3

წარმოდგენილი პროექტით განხორციელდა 1 288,8 კვ.მ. დაურეგისტრირებელ ფართის კონფიგურაციის ცვლილება და სამომავლო საგზაო ინფრასტრუქტურისათვის დატოვება.

„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) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2022 წლის 25 აგვისტოს N0122237873 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 19 აგვისტოს N01222312207 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2022 წლის 25 აგვისტოს N61-0122237581 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის

ქუჩა N13; N15ა; N23ა; N21ა; N17ა; N16; N41; N39; N20; N18; N12; N10; N23; N25; N14; N21; N15; N19; N17-ში; ქალაქი თბილისი, დიდოში; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიზე; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N41; N39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.230; N01.72.14.014.858; N01.72.14.014.626; N01.72.14.014.629; N01.72.14.014.704; N01.72.14.014.264; N01.72.14.014.942; N01.72.14.014.242; N01.72.14.014.438; N01.72.14.014.816; N01.72.14.014.219; N01.72.14.014.339; N01.72.14.014.232; N01.72.14.014.225; N01.72.14.014.222; N01.72.14.014.262; N01.72.14.014.738; N01.72.14.014.987; N01.72.14.014.220; N01.72.14.014.677; N01.72.14.014.255) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N011928536-67 (N0120023921-67; N01200611-67; N01201823927-67; N01202253365-67; N01210833747-67; N0121118771-67; N01211413099-67; N012116360-67; N0121211791-67; N012127642-67; N01213541819-67; N01220271799-67; N012206473-67; N01221112633-67; N01221533331-67; N01221862139-67; N0122190130-67; N01222302411-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, კათოლიკოსი აბრაჰამ I-ის ქუჩა N13; N15ა; N23ა; N21ა; N17ა; N16; N41; N39; N20; N18; N12; N10; N23; N25; N14; N21; N15; N19; N17-ში; ქალაქი თბილისი, დიდოში; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მეაბრეშუმეობის კვლევითი ინსტიტუტის ფართობების მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიზე; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N41; N39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.230; N01.72.14.014.858; N01.72.14.014.626; N01.72.14.014.629; N01.72.14.014.704; N01.72.14.014.264; N01.72.14.014.942; N01.72.14.014.242; N01.72.14.014.438; N01.72.14.014.816; N01.72.14.014.219; N01.72.14.014.339; N01.72.14.014.232; N01.72.14.014.225; N01.72.14.014.222; N01.72.14.014.262; N01.72.14.014.738; N01.72.14.014.987; N01.72.14.014.220;

N01.72.14.014.677; N01.72.14.014.255) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

განა დადამუ



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-0122237581
თარიღი: 25/08/2022

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

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

ბატონო ვიქტორ,

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2022 წლის 07 ივნისის N16-01221583490 (08.06.22 12-0122159846-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში ფარნავაზ მეფის გამზირის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო არეალი მოიცავს დაურეგისტრირებელ სივრცეს, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2022 წლის 2 ივნისის N01221533331-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 0122237873
თარიღი: 25/08/2022

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპენტენციის ფარგლებში, განიხილა 2022 წლის 18 აგვისტოს №01222302411-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, კათოლიკოს აბრაჰამ I-ის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.72.14.014.626, 01.72.14.014.629, 01.72.14.014.942, 01.72.14.014.242 და მიმდებარე ტერიტორია; არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სსზ-2 და სატრანსპორტო ზონა 1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების პროექტის შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის - კ-3 ფართობის მითითებით (სექტორი I - 742.5 მ², სექტორი II - 778 მ², სექტორი III - 627 მ², სექტორი IV - 1 320 მ², სექტორი V - 703 მ², სექტორი VI - 301 მ², სექტორი VII - 304 მ²; სულ: 4 775.5 მ²) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომლის შესაბამისად განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს 261 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას (ს/კ: 01.72.14.014 242 - №2 - №11, №15 - №17, №20 - №21, №23 - №27, №30 - №31, №33 - №34; ს/კ: 01.72.14.014 942 - №1, №3 - №10, №14 - №15, №17 - №18, №20 - №22, №24 - №25, №27 - №29, №32 - №33, №40 - №41; ს/კ: 01.72.14.014.339 - №1 - №4, №7 - №8, №10 - №13; ს/კ: 01.72.14.014.222 - №2 - №11, №13 - №23; ს/კ: 01.72.14.014 264 - №2 - №3, №7, №9, №11 - №16, №18 - №20, №22, №24, №27 - №28, №31, №33 - №36, №38 - №39, №43, №45 - №46, №49, №52 - №53, №54, №56, №59, №62, №65 - №66, №70 - №71, №73 - №86; ს/კ: 01.72.14.014 816 - №11, №15 - №23, №25 - №31; ს/კ: 01.72.14.014 438 - №2 - №4, №7, №9 - №14, №16 - №18, №20 - №21, №28 - №29, №31, №33 - №42, №44 - №46; ს/კ: 01.72.14.014.230 - №3 - №10, №12 - №18, №23, №25 - №26; ს/კ: 01.72.14.014 220 - №1 - №2, №7 - №9, №11 - №19, №21, №23 - №24, №33 - №35, №37, №39; ს/კ: 01.72.14.014. 858 - №1 - №2, №4, №7, №11; ს/კ: 01.72.14.014 704 - №1 - №6; ს/კ: 01.72.14.014 255 - №1, №3 - №4, №6 - №7, №10 - №13, №16 - №22; ს/კ: 01.72.14.014 677 - №8 - №10, №12 - №18, №20 - №21; ს/კ: 01.72.14.014 629 - №2; ს/კ: 01.72.14.014 626 - №4) და 111 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგვას (ს/კ: 01.72.14.014 242 - №12 - №14, №18 - №19, №22, №28 - №29, №35, დიდტანიანი - №32; ს/კ: 01.72.14.014 942 - №11 - №13, №16, №19, №23, №26, №34 - №39, დიდტანიანი - №30; ს/კ: 01.72.14.014.339 - №5, №6, №9; ს/კ: 01.72.14.014.222 - №12, დიდტანიანი - №1; ს/კ: 01.72.14.014 264 - №1, №4 - №6, №8, №10, №17, №23, №26, №29, №30, №32, №40, №44, №47, №50, №57, №67, №68; ს/კ: 01.72.14.014 816 - №9, №12 - №14, №24; ს/კ: 01.72.14.014 438 - №5 - №6, №8, №15, №19, №22 - №24, №26 - №27, №30, №32, №43, №47 - №48, დიდტანიანი - №25; ს/კ: 01.72.14.014.230 - №11, №21 - №22, №24; ს/კ: 01.72.14.014 220 - №4 - №5, №10, №20, №22, №36, №38; ს/კ: 01.72.14.014. 858 - №3, №6, №10; დიდტანიანი - №5, №8 - №9; ს/კ:

01.72.14.014 704 - №7 - №8, №10, №12 - №14; ს/კ: **01.72.14.014 255** - №2, №5, №9, №14, №15; ს/კ: **01.72.14.014 677** - №1, №3 - №4, დიდტანიანი - №22; ს/კ: **01.72.14.014 262** - №1 - №3; ს/კ: **01.72.14.014 629** - №1, №3, №5, დიდტანიანი - №4; ს/კ: **01.72.14.014 626** - №1 - №3).

გაცნობებთ, რომ სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალება.

აქვე გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას დენდროლოგიურ გეგმაზე და გვემარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

დამატებით გაცნობებთ, რომ განმცხადებელმა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, საპროექტო ტოპო გეგმაზე დატანილ თითოეულ მწვანე ნარგავს უნდა მიუთითოს საექსპერტო დასკვნის შესაბამისი ნუმერაცია. გარდა ამისა, მწვანე ნარგავების კვლევის ამსახველი ფოტო-მასალა წარმოდგენილი უნდა იყოს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი ყველა საკადასტრო ერთეულისათვის.

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 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 ხმობას, დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

რაც შეეხება ვერხვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, 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, ზოლო, წიწვოვანის შემთხვევაში - არანაკლებ 3 მეტრი, ზოლო 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 სვდება 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 საკარო
სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 01222312207
თარიღი: 19/08/2022

2022 წლის 18 აგვისტოს N 01222302411-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ფარნავაზ მეფის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.72.14.014.626, 01.72.14.014.230, 01.72.14.014.629, 01.72.14.014.255, 01.72.14.014.339, 01.72.14.014.225 და ა.შ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებასთან დაკავშირებით სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის პოზიციას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა განიხილა წარმოდგენილი პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია

საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის მიერ გაცემული რეკომენდაციები, პერსპექტიული სატრანსპორტო გზების სქემასთან დაკავშირებით, განხილული და გათვალისწინებულია წარმოდგენილი პროექტის დოკუმენტაციაში.

დამატებით გაცნობებთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, სადაც გათვალისწინებული იქნება საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის მიერ გაცემული რეკომენდაციები. შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული უნდა იყოს არანაკლებ 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ შიდა ორმხრივი საავტომობილო გზის სიგანე (არსებობის შემთხვევაში) გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. რეკომენდებულია თითოეული საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის გათვალისწინებულ იქნას 1 (ერთი) სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელი ან ერთი შესასვლელი და ერთი გამოსასვლელი. შესასვლელ/გამოსასვლელი მონაკვეთ(ებ)ის სიგანისთვის გათვალისწინებულ იქნას 3,5მ. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

სამსახური, საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის მოთხოვნილი კ2 კოეფიციენტით განაშენიანების შემთხვევაში მხედველობაში არ მიიღებს გენერირებული და მიზიდული ავტომობილების ზეგავლენას, რადგანაც აღნიშნული განაშენიანება აღარ განიხილება ინდივიდუალურ ტრანსპორტზე დამოკიდებულად.

ყოველი ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

