



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 593_

“ 4 ” ნოემბერი 2022 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, ინდივიდუალური და დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის პროექტის დასამუშავებლად გაცემული 2010 წლის 24 თებერვლის №284 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 2022 წლის 2 ნოემბრის №22.1677.1816 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, ინდივიდუალური და დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის პროექტის დასამუშავებლად გაცემული 2010 წლის 24 თებერვლის №284 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 №01213622008-67 (№012205427-67; №01220833143-67; №01221318-67; №01221821-67; №01222135-67; №0122238405-67; №01222763665-67; №01222875-67; №01223003-67; №012230411-67) 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



ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის
მიმდებარედ, ნაკვეთი N11/11-ზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ N01.10.18.011.064;
N01.10.18.011.080; N01.10.18.011.009; N01.10.18.011.010; 01.10.18.011.081)

მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2022 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....	3
1.1	ტერიტორია 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	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	8
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	9
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	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)	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	11
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	11
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	12
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	13
3.2	არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.....	13
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	14
	მიწის ნაკვეთის მინიმალურ ფართობად განისაზღვროს 600 კვ.მ.....	Error! Bookmark not defined.
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	16
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომი – გრგ) შესათანხმებლად 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. ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
4. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის N10-16 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულება (მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი);

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება 2022 წლის 2 ნოემბრის N 22.1677.1816 ;
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01223053433 (01/11/2022);
8. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის და ურბანული განვითარების სააგენტოს წერილი N01223041315 (31/10/2022);
9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი N 61-01223013561 (28/10/2022);

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

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

1. ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების 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

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

- ლონისძიების“ 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. „საწარმოების, ნაგებობებისა და სხვა ობიექტების სანიტარიული დაცვის ზონებისა და სანიტარიული კლასიფიკაციის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს შრომის ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2003 წლის 6 ოქტომბრის N234/ნ ბრძანება;
 11. „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	01213622008-67 (28.12.2021) 012205427-67 (23.02.2022) 01220833143-67 (24.03.2022) 01221318-67 (11.05.2022) 01221821-67 (01.07.2022) 01222135-67 (01.08.2022) 0122238405-67 (26.08.2022) 01222763665-67 (03.10.2022) 01222875-67 (14.10.2022) 01223003-67 (27.10.2022) 012230411-67 (31.10.2022)
განმცხადებელი	გივი მეტრეველი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი , ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, (ნაკვეთი N11/11)
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	N01.10.18.011.064;N01.10.18.011.080; N01.10.18.011.009; N01.10.18.011.010; N01.10.18.011.081.
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ- ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-

ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი- ლისი ქვეუბანი- ვემისისა და ვაშლიჯვრის ქვეუბნების გაგრძელება ზონის ნომერი- 15 ნორმატიული ფასი -16 ლ; ასევე მცირედ ნაწილზე ვრცელდება: უბანი- ინტენსიფიკაციის ახალი მაგისტრალი ქვეუბანი- ზონის ნომერი- 180 ნორმატიული ფასი - 34 ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები	სსიპ „გარემოს ეროვნული სააგენტოს“ ქ. თბილისის გეოლოგიური საფრთხეების შეფასების ანგარიშის, გეოდინამიკური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით ტერიტორია ხვდება მაღალი რისკის ზონაში, ამასთან საპროექტო არეალის მომიჯნავედ ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეს დაფიქსირებულია დვარცოფული კერა.

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

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

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით);
- 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის

შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში და გეგმარებით კარკასში. საპროექტო არეალი არის გაუნაშენიანებელი და სსიპ „გარემოს ეროვნული სააგენტოს“ ქ. თბილისის გეოლოგიური საფრთხეების შეფასების ანგარიშის, გეოდინამიკური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით ტერიტორია ხვდება მაღალი რისკის ზონაში, ამასთან საპროექტო არეალის მომიჯნავედ ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეს დაფიქსირებულია ღვარცოფული კერა. სააგენტოს მიერ მოთხოვნილ იქნა დეტალური საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ჩატარება. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით საპროექტო ტერიტორიაზე დაფიქსირდა ეროზიული და მეწყრული პროცესები. გეოლოგიური თვალსაზრისით საპროექტო არეალი მიეკუთვნება მესამე - რთულ კატეგორიას. კვლევამ დაასკვნა, რომ ამ ეტაპზე მიმდინარე გეოლოგიური და გეოდინამიკური პროცესები სტაბილურია, არ წარმოადგენს საშიშროებას და შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, რიგი რეკომენდაციების გათვალისწინებით, რაც გულისხმობს ყველა შენობა-ნაგებობისათვის ცალკეული დეტალური საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ჩატარება, მათ შორის გზების დაპროექტებისას და გარკვეულ ადგილებში სპეციალისტის მიერ განსაზღვრული დამცავი ღონისძიებების გატარებას (დამცავი კედლების და გაბიონების მოწყობა, დატერასება და სხვა).

საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება გაიცა 2010 წლის 24 თებერვალს N284 განკარგულებით, ხოლო პროექტში ბოლო ცვლილება განხორციელდა 2017 წლის 15 აგვისტოს N299 განკარგულებით. შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება ცვლილების დაკორექტირება, კერძოდ ფუნქციური ზონირების, განაშენიანების კოეფიციენტების, შენობების მოცულობების და გეგმარებითი სტრუქტურის ცვლილება.

შეთანხმებული ცვლილებით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ). ხოლო ცვლილებით დაგეგმილია ტერიტორიის უმეტეს ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) გავრცელება, ხოლო დანარჩენ არეალებზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) გავრცელება. ასევე ხდება საპროექტო შენობების მოცულობის მატება და განაშენიანების კონფიგურაციის ცვლილება. დაგეგმილია ტერიტორიის 12 ნაკვეთად გამიჯვნა.

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

- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამოიჯენა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- ძირითადი და შიდა საუბნო ქუჩათა ქსელისთვის განკუთვნილი ტერიტორია გამოიყოს დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად ან ერთეულებად;

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.

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;
- 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.
- საპროექტო ტერიტორიას საზოგადოებრივი საზღვარი დაუდგინდეს მ. მაჭავარიანის ქუჩიდან და

საპროექტო გზებიდან (საპროექტო სატრანსპორტო ზონა 1);

- მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა მ. მაჭავარიანის ქუჩის მხრიდან - მიწისზედა 5 სართული. საცხოვრებელ ზონა 2 (სზ-2)-ში არაუმეტეს 3 სართულისა.

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

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

- ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
- ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;
- გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

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

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის 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;
- 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;
- საპროექტო ტერიტორიაზე გადადის შპს “ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის” საკუთრებაში არსებული წყალსადენ-წყალარინების ხაზობრივი ნაგებობები. გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას წერილობითი თანხმობა აღნიშნული ნაგებობების გადატანის შესახებ.

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

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

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 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

2.9 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 დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო შენობების განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ პროექტში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;
- მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით;
- მიწის ნაკვეთის გამოიჯენისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- გრგ-ს 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;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი წარმოადგენს 53 603,71 კვ.მ-ს. ჯამური არეალის კ2 კოეფიციენტი არაუმეტეს 1.2 = 65 095.6 კვ.მ;

ავტოსადგომების განთავსება სრულად მოხდეს მიწისქვეშა ტერიტორიაზე.

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილია ფუნქციური ზონა : საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით - შემოთავაზებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა;

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) — დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		1,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	300 / 400 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9 / 12 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 / 25 *	მეტრი
შენიშვნა-წიგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის	

ლანდშაფტურ-სარეგულაციო ზონა (ლსზ) — მოიცავს როგორც წესი თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას; დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

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 5 (სზ-5) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის 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		2,1	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400 * / 500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12 * / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 * / 25	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**	მეტრი
შენიშვნა		* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად	

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	250	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა			

ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) — მოიცავს როგორც წესი თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას; დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3 *		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-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, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი
-----------------	---

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

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

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

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

9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების კრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2 ,კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომაქსანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;

45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;
4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 22.1677.1816
2 / ნოემბერი / 2022 წ.

ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, ინდივიდუალური და დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის პროექტის დასამუშავებლად გაცემული 2010 წლის 24 თებერვლის N284 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 28 დეკემბრის N01213622008-67 (N012205427-67; N01220833143-67; N01221318-67; N01221821-67; N01222135-67; N0122238405-67; N01222763665-67 ; N01222875-67 ; N01223003-67; N012230411-67) განცხადებით მიმართა გივი მეტრეველმა (პ/ნ 01008003285) და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, ინდივიდუალური და დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის პროექტის დასამუშავებლად გაცემული 2010 წლის 24 თებერვლის N284 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი N11/11) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.18.011.064; N01.10.18.011.080; N01.10.18.011.009; N01.10.18.011.010; N01.10.18.011.081). საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობია 53 603,71 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 საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ). გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებულია ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ).

ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, ინდივიდუალური და დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის პროექტის დასამუშავებლად გაიცა 2010 წლის 24 თებერვლის N284 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. აღნიშნულ პროექტში ბოლო ცვლილება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N299 განკარგულებით.

შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება ცვლილების დაკორექტირება, კერძოდ, ფუნქციური ზონირების, განაშენიანების კოეფიციენტების, შენობების მოცულობების და გეგმარებითი სტრუქტურის ცვლილება.



შეთანხმებული ცვლილებით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ). ხოლო, ცვლილებით დაგეგმილია ტერიტორიის უმეტეს ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) გავრცელება, დანარჩენ არეალებზე კი საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) გავრცელება. ასევე, ხდება საპროექტო შენობების მოცულობის მატება და განაშენიანების კონფიგურაციის ცვლილება.

შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია ტერიტორიის 12 მიწის ნაკვეთად გამიჯვნა, შემდეგი კოეფიციენტებით:

(ზონების ფართობი მიახლოებითაა და შესაძლოა დაზუსტდეს გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 5 951,68 კვ.მ. კ3=0,1

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) - 2 318,7 კვ.მ. კ1=0,5; კ2=0,8; კ3=0,3.

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - 40 144,5 კვ.მ. კ1=0,5; კ2=2,1; კ3=0,3.

ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) - 5 954,8 კვ.მ.

საპროექტო ნაკვეთების სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

ჯამური კ2 კოეფიციენტი არაუმეტეს 1.2 (65 095,6 კვ.მ).

ნაკვეთი N1 - ფართობი - 1 053,9 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - კ1=0,5 კ2=2,1 კ3=0,3

ნაკვეთი N2 - ფართობი - 4 001,3 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) კ-1=0,5, კ-2=2,1, კ-3=0.3

ნაკვეთი N3 - ფართობი - 26 154,1 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - 23 896,8 კვ.მ. კ-1=0.5, კ-2=1.5, კ-3=0.3

ფუნქციური ზონა - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 2 257,3 კვ.მ. კ-1=0, კ-2=0, კ-3=0.1

ნაკვეთი N4 - ფართობი - 2 913.1 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ-1=0, კ-2=0, კ-3=0.1

ნაკვეთი N5 - ფართობი - 4 244,1 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) კ-1=0.5, კ-2=1,5, კ-3=0.3

ნაკვეთი N6 - ფართობი - 2 614,8 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - 1 281,4 კვ.მ. კ-1=0.5, კ2=1,5, კ-3=0.3

ფუნქციური ზონა - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) - 1 333,4 კვ.მ.

ნაკვეთი N7 - ფართობი - 3 069,0 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - 1 402,5 კვ.მ. კ-1=0,5, კ-2=1,5, კ-3=0,3

ფუნქციური ზონა - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) - 1 666,5 კვ.მ.

ნაკვეთი N8 - ფართობი - 5 109,8 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - 2 154,8 კვ.მ. კ-1=0,5, კ-2=1,5, კ-3=0,3

ფუნქციური ზონა - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) - 2 954,9 კვ.მ.

ნაკვეთი N9 - ფართობი - 716,5 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) კ-1=0,5, კ-2=0,8 კ-3=0,3

ნაკვეთი N10 - ფართობი - 693,9 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) კ-1=0,5, კ-2=0,8, კ-3=0,3

ნაკვეთი N11 - ფართობი - 908,3 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) კ-1=0,5, კ-2=0,8, კ-3=0,3

ნაკვეთი N12 - ფართობი - 2 125,0 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) კ-1=0,5, კ-2=1,5, კ-3=0,3.

ავტოსადგომების განთავსება სრულად უნდა მოხდეს მიწისქვეშა ტერიტორიაზე.

არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N299 განკარგულებით შეთანხმებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ).

„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) განაშენიანებელ 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, სააწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2022 წლის 1 ნოემბრის N01223053433 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 31 ოქტომბრის N01223041315 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2022 წლის 28 ოქტომბრის N61-01223013561 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული N01.10.18.011.112 და N01.10.18.011.104 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილის და ასევე, დაურეგისტრირებელი სივრცის გამოყენება მოხდეს გზის მოსაწყობად და ტერიტორიებს მიენიჭოს შესაბამისი ფუნქციური ზონა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, ინდივიდუალური და დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის პროექტის დასამუშავებლად გაცემული 2010 წლის 24 თებერვლის N284 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, ასევე, N01213622008-67 (N012205427-67; N01220833143-67; N01221318-67; N01221821-67; N01222135-67; N0122238405-67; N01222763665-67 ; N01222875-67 ; N01223003-67; N012230411-67) 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 ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, ინდივიდუალური და დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის პროექტის დასამუშავებლად გაცემული 2010 წლის 24 თებერვლის N284 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

4.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

„
“
“

გაბა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკარო
სამართლის იურიდიული კირი - ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 01223041315
თარიღი: 31/10/2022

2022 წლის 31 ოქტომბრის N 012230411-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.10.18.011.064; 01.10.18.011.080; 01.10.18.011.009; 01.10.18.011.010; 01.10.18.011.081) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების საკითხს, გაცნობებთ:

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

ირკვევა, რომ დღეისათვის საპროექტო ტერიტორია დამაკმაყოფილებლად არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. ავტობუსების გაჩერებები 3-4 წუთის საფეხმავლო მანძილზეა და გააჩნია რეზერვი. ამავდროულად, ახალი საავტობუსო ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორიაზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსაწესრიგებელია საქვეითე ინფრასტრუქტურა. ფაქტობრივი მდგომარეობით მიმდებარე გზების მხოლოდ ნაწილს გააჩნია ტროტუარი. რაც მთავარია არსებული პარამეტრები იძლევა, სამომავლოდ, სრულყოფილი საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწყობის საშუალებას. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწყობის გეგმის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი მიმდებარე გამტარი კვანძები ნაწილობრივ დატვირთულია, თუმცა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესების შემდგომ მოსალოდნელია კვანძებზე არსებული რაიმე დატვირთულობის საგრძნობლად განმუხტვა. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

შემოთქმულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებული კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **01223053433**
თარიღი: **01/11/2022**

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 31 ოქტომბრის №012230411-67 განცხადება, რომელიც ეხება, ქალაქ თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.10.18.011.064; 01.10.18.011.080; 01.10.18.011.009; 01.10.18.011.010 და მიმდებარე; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 3 და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: ლსზ; **საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სზ-2, სზ-5; ტზ-1; ლსზ**) მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობსა (**16,912 მ²**) და საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომლის შესაბამისად განმცხადებელი ტერიტორიაზე **გეგმავს 743 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას (ს/კ 01.10.18.011.009: 223 ძირი ბუჩქი № 1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9, №10, №11, №13, №14, №15, №61, №62, №67, №70, №71, №75, №77, №78, №79, №80, №88, №89, №90, №91, №92, № 93, №94, №95, №96, №97, №98, № 99, №100, №101, № 102, №103, №104, №105, №107, №109, №112, №113, №114, №116, №118, №119, №120, №122, №123, №124, № 125, № 127, №128, №129, №130, №131, №132, №136, №139, №140, № 141, №143, №144, №145, №146, № 147, №148, №149, №150, №151, №369, №370, №411, №412, №417, №419, №420, №421, №424, №425, №426, №434, №435, №436, №437, №438, №443, №444, №479, № 481, №489, №490, №491, №492, №521, №524, №531, №533, №534, №535, №551, №565, №764, №765, №766, №768, №769, №770, №772, №774, №777, №778, №779, № 780, №781, №782, №783, №785, №786, №787, №789, №790, №791, №792, №802, №805, №843, №844, №845, №846, №847, №848, №849, №850, №851, №852, №853, №854, №855, №858, №859, №860, №861, №862, №863, №864, №865, №866, №867, №868, №869, №870, №871, №872, №873, №874, №875, №876, №877, №878, №879, №880, №881, №882, №883, №884, №885, №886, №887, №888, №889, №890, №891, №892, №893, №894, №909, № 910, №911, №912, №913, №914, №915, №916, №924, №926, №927, №928, №929, № 938, №939, №941, №942, №945, №946, №947, № 948, №970, №971, №972, №974, №975, №976, №977, №978, №980, №981, №982, №983, №984, №986, №987, №988, №989, №990, №991, №1011, №1038, **125 ძირი ხილ-კენკროვანი** N 63, 64, 69, 72, 106, 108, 111, 115, 117, 121, 133, 135, 413, 414, 415, 416, 422, 423, 445, 446, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, №522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 536, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 550, 552, 553, 554, 555, 556, 564, 611, 617, 618, 619, 620, 622, 642, 659, 668, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 683, 685, 686, 687, 688, 689, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 706, 710, 711, 723, 724, 725, 726, 727, 729, 757, 760, 762, 771, 775, 784, 793, 800, 826, 830, 831, 833, 834, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 902, 903, 904, 907, 908, 943, 973, 979, 1034, 1035, 1036, 1039, **7 ძირი ზეხმელი/ხმობადი** N 142, 557, 568, 827, 838, 901, 905, ; **ს/კ 01.10.18.011.080: 342 ძირი ბუჩქი** N11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 93, 94, 95, 96, 97, 100, 101, 104, 105, 108, 109, 110, 111, 112, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 189, 150, 151, 152, 153, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 263, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 298, 299, 301, 303, 304, 306, 307, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 326, 327, 328, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 343, 344, 348, 350, 351, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365,**

366, 367, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 403, 404, 405, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 446, 447, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479, 481, 482, 486, 487, 488, 490, 491, 192, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 531, 532, 533, 534, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 558, 594, 743, 744, 759, 761, 807, 808, 809; 17 ძირი ხილ-კენკროვანი №2, 4, 19, 158, 159, 160, 163, 192, 297, 302, 305, 308, 311, 339, 342, 406, 500, ს/კ 01.10.18.011.010 24 ძირი ბუნჯი №1, 2, 3, 4, 5,12; 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 47, 48; ს/კ 01.10.18.011.081: 5 ძირი ხილ-კენკროვანი №38, 55, 56, 67, 68) და 123 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგავს (ს/კ 01.10.18.011.064: №1; 2; ს/კ 01.10.18.011.081: №13, 21, 22, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59; ს/კ 01.10.18.011.080: №1, 12, 20, 98, 99, 273, 289, 300, 309, 322, 323, 324, 325, 329, 340, 341, 445, 476, 461, 480, 483, 484, 485, 448, 489, 493, 507, 515, 516; ს/კ 01.10.18.011.009: №12, 16, 17, 65, 66, 68, 73, 74, 76, 81, 82, 110, 126, 134, 137, 138, 418, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 480, 532, 569, 570, 571, 610, 612, 621, 623, 624, 625, 626, 627, 633, 634, 635, 657, 658, 669, 670, №408, 682, 684, 690, 691, 705, 709, 722, 756, 758, 761, 763, 773, 776, 788, 794, 795, 801, 803, 804, 825, 828, 829, 832, 835, 836, 839, 840, 841, 842, 906, 925, 930, 940, 944, 949, 985, 1008, 1010, 1037, 1040).

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება.

აქვე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას დენდროლოგიურ გეგმაზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ (დენდროლოგიურ) 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 ხემცენარეებით. მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: **10-12 მ² ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის** (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლევა) 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 ხილკენკროვანი 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 გამოწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტკრევადი 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-დევორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის ზის 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
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01223013561
თარიღი: 28/10/2022

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 24
ოქტომბრის N16-01222971335 (24.10.22 N12-01222971911-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ
თბილისში, ლისის ტბისა და ვაშლიჯვარს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების
რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანის საკითხს. ვინაიდან, წარმოდგენილი
წინადადებით, საპროექტო ტერიტორიამდე მისასვლელი გზების მოწყობა ხდება მუნიციპალიტეტის
საკუთრებაში არსებული 01.10.18.011.112 და 01.10.18.011.104 საკადასტრო კოდებით
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილის გამოყენებით და ასევე დაურეგისტრირებელი სივრცის
ხარჯზე, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის
წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 01.10.18.011.112 და 01.10.18.011.104
საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილის და ასევე დაურეგისტრირებელი
სივრცის გამოყენება მოხდეს გზის მოსაწყობად და ტერიტორიებს მიენიჭოს შესაბამისი ფუნქციური ზონა.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ანგარიში

საკადასტრო კოდი: 01.10.18.011.080

შემსრულებელი: შპს გროს ენერჯი ჯგუფი



დამკვეთი: ლისი რეზიდენსი

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ანგარიში

საკადასტრო კოდი: 01.10.18.011.080

დამკვეთი

ლისი რეზიდენსი

საქართველო, თბილისი,

საბურთალოს რაიონი,

ლვოვის ქუჩა, № 91

შემსრულებელი

შპს გროს ენერჯი ჯგუფი

ვიქტორ დოლიძის ქ. #24,

თბილისი, საქართველო 0171

ტელ: +995 322 399 160

ელ-ფოსტა: info@geggroup.org

ვებ-გვერდი: www.geggroup.org

შენიშვნა:

წინამდებარე ანგარიში მოამზადა საკონსულტაციო კომპანია "გროს ენერჯი ჯგუფმა" და უნდა იქნეს გამოყენებული, როგორც დოკუმენტაცია საპროექტო სამუშაოსათვის. ეს დოკუმენტი შედგენილია მხოლოდ ამ პროექტის მიზნისთვის.

ჩატარებული კვლევების საფუძველზე მომზადებული წინამდებარე ანგარიშის გამოყენების უფლება არ აქვს სხვა მხარეს, გარდა უფლებამოსილი პირისა. იმ შემთხვევაში თუ, ეს დოკუმენტი გამოყენებული იქნა სხვა მიზნებისთვის, კომპანია პასუხს არ აგებს მასში აღმოჩენილი ხარვეზებისა და შეცდომების გამო.

ამასთან წინამდებარე ანგარიში შეიცავს კონფიდენციალურ ინფორმაციას, რაც წარმოადგენს ინტელექტუალურ საკუთრებას. ამდენად, შემსრულებლის წერილობითი თანხმობის გარეშე, დაუშვებელია ამ დოკუმენტის გადაცემა მესამე მხარისათვის, გარდა უფლებამოსილი პირისა.

რედაქტირებული გამოცემა

გამოცემა	თარიღი	პროექტის მენეჯერი	რედაქცია	დამოწმება	აღწერა
A	სექტემბერი, 2021 წელი	ი. ტყეშელაშვილი	სხვადასხვა	ა. ტყეშელაშვილი	მეორე გამოცემა

შემსრულებლები:

პროექტის მენეჯერი

უფროსი გეოლოგი

გეოლოგი

საველე ჯგუფის უფროსი

მზურღავი

მზურღავი

მზურღავი

ირაკლი ტყეშელაშვილი

ზურაბ ცომაია

გიორგი გლუნჩაძე

ზურაბ ტვილდიანი

დმიტრი ავილოვი

გიორგი გელაშვილი

იმედა ნოზაძე

გენერალური დირექტორი

ა. ტყეშელაშვილი



ანგული ტყეშელაშვილი

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დასკვნაში შეიძლება აღინიშნოს:

1. საინჟინრო გეოლოგიური თვალსაზრისით, სამშენებლო უბანი დამაკმაყოფილებელ პირობებშია, ვინაიდან აქ არახელსაყრელი ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები (მეწყერი, ჩამოქცევა, ჩაჯდომადი გრუნტი და სხვა) არ აღინიშნება, თუმცა უბნის ფარგლებში ნაყარი გრუნტის დიდი სიმძლავრე (სეისმური თვისებების მიხედვით არახელსაყრელი III კატეგორია) არახელსაყრელი ფაქტორია.

საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, სნ და წ 1.02.07-87-ის მე-10 სავალდებულო დანართის თანახმად, უბანი მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის).

2. უბნის ამგებ გრუნტებში გამოყოფილი გრუნტების ფენები წარმოადგენენ დამოუკიდებელ საინჟინრო გეოლოგიურ ელემენტებს (სბმ):

I სბმ – ტექნოგენური გრუნტი (ფენა 1);

II სბმ – ძლიერ გამოფიტული ძირითადი ქანი (ფენა 2);

III სბმ – გამოფიტული ძირითადი ქანი (ფენა 3).

3. უბნის გეოლოგიური აგებულებიდან და დასაპროექტებელი შენობის ტექნიკური მახასიათებლებიდან (ნოლსკევეს სართულები) გამომდინარე, ფუძე-გრუნტად გამოყენებული იქნება III სბმ-ის გრუნტი (ფენა 3).

საძირკვლების ტიპებად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ცალკემდგომი ან ღუნტური (ურთიერთგამკვეთი საფეხურებრივი ღუნტური).

4. უბანზე გამოყოფილ სამივე სბმ-ს გრუნტის საანგარიშო-ნორმატიული მნიშვნელობები მოცემულია ქვემოთ, ცხრილში (მახასიათებლები აღებულია საარქივო მასალების, სნ და წ 2.02.01-83-ის დამხმარე სახელმძღვანელოს ცხრ. 119-ის, პნ 02.01-08 დანართი 3 ცხრ. 5-ის „დამპროექტებლის საანგარიშო-თეორიული ცნობარის და დოროშევიჩის „ფუძე-საძირკვლების“ გამოყენებით).

№ №	ბრუნტის მახასიათებლები	საანგარიშო მნიშვნელობები		
		I სბმ (შმნა 1)	II სბმ (შმნა 2)	III სბმ (შმნა 3)
1	სიმკვრივე, ρ გ/სმ ³	1,80	2,10	2,30
2	დეფორმაციის მოდული, E მპა (კგძ/სმ ²)	8,0(80)	35(350)	–
3	პირობითი საანგარიშო წინაღობა, R ₀ კპა (კგძ/სმ ²)	100(1,0)	400(4,0)	–
4	სიმტკიცის ზღვარი ერთდერძა კუმშვაზე წყალგაჯერებულ მდგომარეობაში R _c კპა (კგძ/სმ ²)	–	–	4500(45)
5	საგების კოეფიციენტი, k კგძ/სმ ³	1,0	10,0	80,0
6	პუასონის კოეფიციენტი, μ	0,35	0,27	0,25
7	ბეტონის გრუნტზე ხახუნის კოეფიციენტი f_n	0,35	0,50	0,70

5. უბნის ჩრდილო ნაწილში, დასაპროექტებელი შენობის ტექნიკური მახასიათებლებიდან და უბნის რელიეფიდან გამომდინარე (რელიეფური სხვაობა 5,0 მ-მდე ჩრდილო და სამხრეთ ნაწილებს შორის), შენობის მზიდმა კედელმა უნდა შეასრულოს საყრდენი კედლის ფუნქცია (გაანგარიშება უნდა შესრულდეს პორიზონტალურ სეისმურ დატვირთვაზე).
6. ამავე მიმართულებიდან მოსალოდნელია გრუნტის წყლის შემოდინება და (ჭაბურღილში წყალი მცირე მოდენით გამოვლინდა ნაყარ გრუნტში და ძირითად ქანშიც) გასათვალისწინებელია მიწისქვეშა სართულების მოწყობისას, მიწისქვეშა სართულები ამ მიმართულებიდან დაცული უნდა იქნეს შესაბამისი წყალდამცავი ღონისძიების გატარებით (ჰიდროიზოლაცია ან სარდაფის იატაკის ღონის ქვემოთ არანაკლები 0,5 მ-სა, დრენაჟის გათვალისწინება – უბნის რელიეფური ფაქტორი ამის საშუალებას იძლევა).
7. საძირკვლების მოწყობისას, შესაძლოა საჭირო გახდეს წყალქვევითი სამუშაოების ჩატარება. წყლის მოდენი ქვაბულის ყოველი მ²-დან ან სადრენაჟო თხრილის გრძივი მეტრიდან მიღებული იქნეს 0,01 ლ/წმ.

8. წყალი არ არის აგრესიული და შეიძლება გამოყენებული იქნეს წყალშეუღწევადობის მიხედვით ნებისმიერი მარკის ($W_4-W_6-W_8$) ბეტონები.

9. პნ 01.01-09-ის (სეისმომდევნო მშენებლობა) თანახმად, ქ. თბილისი მდებარეობს 8 ბალანი სეისმურობის ზონაში.

ამავე ნორმატიული დოკუმენტების ცხრ. 1-ის თანახმად, უბანზე გავრცელებული გრუნტები მიეკუთვნებიან:

ა) ნაყარი (ფენა I) – III კატეგორიას;

ბ) ძირითადი ქანები (ფენები 2 და 3) – II კატეგორიას.

უბნის საანგარიშო სეისმურობად განისაზღვროს 8 ბალი.

10. ქვაბულის ფერდობის მაქსიმალური დასაშვები დახრა ტექნოგენური გრუნტისთვის, მიღებული იქნეს სნ და წ 3.02.01-87-ის 3.11, 3.12, 3.15 პუნქტების და სნ და წ III-4-80-ის მე-9 თავის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

ძირითადი ქანებისთვის:

ა) დაქანების მართობული მოჭრებისას – 30° ;

ბ) დაქანების თანხედენილი მოჭრებისას – 75° .

შენიშვნა: უბნის ჩრდილო ნაწილში (საავტომობილო გზის გასწვრივ) ნაყარი გრუნტის შედარებით დიდი სიმძლავრის (5,0 მ-მდე) გამო, რეკომენდებული ქანობებით ქვაბულის დამუშავება შეიძლება ვერ შესრულდეს (გასათვალისწინებელია გზაზე მოძრავი ავტომობილებისგან გამოწვეული ვიბრაციები). ამ შემთხვევაში უნდა შესრულდეს ქვაბულის კედლის წინმსწრები გამაგრება (ნარანდი ან ხიმინჯები).

11. დამუშავების სიძნელის მიხედვით, სნ და წ IV-2-82 I-I ცხრილის თანახმად, საკვლევი უბანზე გავრცელებული გრუნტები მიეკუთვნებიან:

ა) ნაყარი (ფენა I) – სამივე სახეობით (ერთციცხვიანი ექსკავატორით, ბუღდოზერით და ხელით) დამუშავებისას – II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1800 კგ/მ^3 (რიგ. №24ა);

- ბ) ძლიერ გამოფიტული ძირითადი ქანები (ფენა 2) – ხელით დამუშავებისას – V ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 2100 კგ/მ³ (რიგ. №№3ა,28ა);
- გ) გამოფიტული ძირითადი ქანები (ფენა 3) – მთლიანი დასამუშავებელი მოცულობის 60% – ხელით დამუშავებისას – VI ჯგუფს, 40% – ხელით დამუშავებისას – VII ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 2300 კგ/მ³ (რიგ. №№3ბ,28ბ).

ინჟინერ გეოლოგი

მ. ყიფშიძე

საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების
განყოფილების მთავარი გეოლოგი

ს. კვაჭანტირაძე