



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 315

30 ივნისი
“ --- ” ----- 2023 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩაზე; ქინძმარაულის ქუჩა №37-ში;
რქაწითელის ქუჩა №9, №11, №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები:
№01.19.33.015.120; №01.19.33.015.050; №01.19.33.015.131; №01.19.33.015.094;
№01.19.33.015.195; №01.19.33.015.192; №01.19.33.015.219; №01.19.33.019.126-ის ნაწილი;
№01.19.33.015.194) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე "მშრალი პორტი"-ს
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 2023 წლის 14 ივნისის
№23.876.964 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩაზე; ქინძმარაულის
ქუჩა №37-ში; რქაწითელის ქუჩა №9, №11, №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
(საკადასტრო კოდები: №01.19.33.015.120; №01.19.33.015.050; №01.19.33.015.131;
№01.19.33.015.094; №01.19.33.015.195; №01.19.33.015.192; №01.19.33.015.219;
№01.19.33.019.126-ის ნაწილი; №01.19.33.015.194) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ
ტერიტორიაზე "მშრალი პორტი"-ს 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 №01223043455-67
(№01223502590-67; №01230793271-67; №012308182-67; №01230952898-67; №01231451156-67)
განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება მტკიცდება და
შემდგომში განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდება იმ პირობით, რომ

აღნიშნული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი ძალაში შევა, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო არეალში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

5. 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, ქუჩა ქინძმარაული N37, (ნაკვ.15/058); (ნაკვ.15/056); (ნაკვ.15/059);
(ნაკვ.15/061); (ნაკვ.15/054); ქალაქი თბილისი, რქაწითელის ქუჩა, N9, ქალაქი
თბილისი, რქაწითელის ქუჩა, N11, ქალაქი თბილისი, რქაწითელის ქუჩა, N13-ში
მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. №01.19.33.015.050; №01.19.33.015.131;
№01.19.33.015.094; №01.19.33.015.195; №01.19.33.015.192; №01.19.33.015.120;
№01.19.33.015.194; №01.19.33.015.219; №01.19.33.019.126- ის ნაწილზე) და
მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სასაწყობე კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2023 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:.....	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება.....	7
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.....	8
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა.....	8
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).....	9
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა.....	10
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	10
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.....	11
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;.....	12
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	12
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....	12
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	13
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები.....	14
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი.....	14
5	შენიშვნები:.....	16

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

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

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

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

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

1. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

- თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N23.876.964 (14/06/2023წ.);
 6. წინასაპროექტო კვლევა;
 7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი 01231493688 (29/05/2023);
 8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - 012315134 (31/05/2023); N01223543350 (20/12/2022); N0122306972 (02/11/2022); N01221723401 (21/06/2022);
 9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2023 წლის 13 თებერვლის N61-01230443646;
 - 10.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დაფალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დაფალების 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
7. „ქალაქ თბილისის, გარდაზნის 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	01223043455-67 - 31.10.2022 01223502590-67 - 16.12.2022 01230793271-67 - 20.03.2023 012308182-67 - 22.03.2023 01230952898-67 - 05.04.2023 01231451156-67 - 25.05.2023
განმცხადებელი	ქეთევან ფანცულაია
ობიექტის	ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37, (ნაკვ.15/058); ქალაქი თბილისი, ქინძმარაულის ქუჩა N37; ქალაქი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო

მისამართი/ადგილმდებარეობა	თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37, (ნაკვ.15/056); ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37, (ნაკვ.15/059); ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37, (ნაკვ.15/061); ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37, (ნაკვ.15/054); ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული; ქალაქი თბილისი, რქაწითელის ქუჩა, N9, ქალაქი თბილისი, რქაწითელის ქუჩა, N11, ქალაქი თბილისი, რქაწითელის ქუჩა, N13; ქალაქი თბილისი, ქინძმარაულის ქუჩა N37; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37, (ნაკვეთი 15/050); ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქინძმარაული, N37;
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	N°01.19.33.015.192; N°01.19.33.015.195; N°01.19.33.015.120; N°01.19.33.015.194; N°01.19.33.015.219; N°01.19.33.015.050; N°01.19.33.015.131; N°01.19.33.015.094; N°01.19.33.019.126-ის ნაწილი და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია.
ფუნქციური დანიშნულება	საწყობი
ფუნქციური გამოყენება	მშრალი პორტი
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული საშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - სამგორი ქვეუბანი - 31-ე საავიაციო ქარხნის ტერიტორია ზონის ნომერი - 136; ნორმატიული ფასი - 13ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები	საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლის შეზღუდვა, რომლის მიხედვით შენობა-

	ნაგებობების დასაშვები ზღვრული აბსოლიტური სიმაღლე, ზღვის დონიდან განსაზღვრულია 525.8 მ. • საპროექტო ტერიტორიას კვეთს ელ. გადამცემი ხაზი (6-10კვ); • საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.19.33.015.195) გადის ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის საკუთრებაში არსებული წყალსადენის ორი D=100მმ-იანი და წყალარინების D=500მმ-იანი ქსელი.
--	---

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 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 – „სეისმომდევნი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქ. თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩაზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8 მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: (ს/კ: №01.19.33.015.050; № 01.19.33.015.094; №01.19.33.015.120; №01.19.33.015.192; №01.19.33.015.194; №01.19.33.015.195; №01.19.33.015.219; №01.19.33.015.131, ასევე №01.19.33.019.126 მიწის ნაკვეთის ნაწილზე - 1141კვ.მ და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ფართობით - 3150კვ.მ).

აქედან 7 მიწის ნაკვეთი (ს/კ:№01.19.33.015.192; №01.19.33.015.050; №01.19.33.015.120; №01.19.33.015.195; №01.19.33.015.194; №01.19.33.015.219; №01.19.33.015.094) წარმოადგენს შპს „თბილისი დრაი პორტის“ საკუთრებას ჯამური ფართობით - 195546კვ.მ, 1 მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებაშია (ს/კ: 01.19.33.015.131 ფართობით - 45 კვ.მ), შპს „თბილისი დრაი პორტის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ №01.19.33.019.126-ის ნაწილი ფართობით 1141კვ.მ) და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული დაურეგისტრირებული ტერიტორია ფართობით 3150კვ.მ. **საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი შეადგენს 199882 კვ.მ-ს.**

საპროექტო არეალი წარმოადგენს ყოფილ ინდუსტრიულ (სასაწყობე) ტერიტორიას სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობებითა და დაზიანებული სატვირთო რკინიგზის ჩიხით.

საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთიდან ესაზღვრება ემირ ბურჯანაძის ქუჩა, რომელიც უერთდება გარდაბნის გზატკეცილს, აღმოსავლეთით სოღანლულის აეროდრომი, ჩრდილოეთით ქინძმარაულის ქუჩა, ხოლო დასავლეთით სასაწყობე სივრცეები და წმინდა ბარბარეს დასახლება. ტერიტორია ხასიათდება მარტივი რელიეფით, მინიმალური ნიშნული შეადგენს ზღ.დონიდან 398 მეტრს, ხოლო მაქსიმალური ზღ.დ- 406 მეტრი.

ტერიტორიასთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ჩრდილოეთ და აღმოსავლეთ მხარეს არსებული გზებით, ქინძმარაულის და რქაწითელის ქუჩებით. საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლის შეზღუდვა, რომლის მიხედვით შენობა-ნაგებობების დასაშვები ზღვრული აბსოლუტური სიმაღლე, ზღვის დონიდან განსაზღვრულია 525.8 მ.

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიული ზონა (პზ) ზონაში.

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;
- ძირითადი და შიდა საუბნო ქუჩათა ქსელისთვის განკუთვნილი ტერიტორია გამოიყოს დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად;
- 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 გამიჯვნა) 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;

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.

- თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.
- საპროექტო წინადადებით მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე მიახლოებით - **20 მ. და მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვროს 2 სართულით.**
- **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;
- 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.

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 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 შესაბამისი 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 გაზომვითაა 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 პროექტში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების (საკანალიზაციო) და სანიაღვრე სისტემა) 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 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;
- სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2022 წლის 8 დეკემბრის N7/68476 წერილით დააფიქსირა პოზიცია მხოლოდ №01.19.33.015.192 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე რეგისტრირებული სერვიტუტის უფლების კონფიგურაციის ცვლილებასთან და მიწის ნაკვეთის (ს/კ №01.19.33.015.050) ნაწილის სერვიტუტის უფლებით დატვირთვასთან დაკავშირებით . გრგ-ს ეტაპზე დამატებით წარმოადგინოთ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში ატვირთული თანდართული დოკუმენტაცია (აზომვითი ნახაზები და ელ.

ვერსიები), რის საფუძველზეც მოხდა ზემოაღნიშნულზე მსჯელობა დამოწმებული
შესაბამისი ბეჭდით და ხელმოწერით.

- გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოსადგენია სს „თელასი“- თან შეთანხმებული გენგეგმა და ტოპოგრაფიული რუკა, სადაც დატანილი იქნება ელ. გადამცემი ხაზის (6-10კვ) გადატანის ადგილმდებარეობა, შეზღუდვის არეალები, მითითებული იქნება საპროექტო შენობებამდე (მექანიზაციის შენობამდე) მანძილები და მათი დასაშვები სიმაღლე.
- სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „თბილისი დრაი პორტ“-ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად (დამოწმების თარიღი 05/07/2021, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო) „მყიდველი“ (შპს „თბილისი დრაი პორტ“) ვალდებულია უზრუნველყოს N01.19.33.015.120; N01.19.33.015.195; N01.19.33.015.194; N01.19.33.015.050; N01.19.33.015.192; N01.19.33.015.219 და N01.19.33.015.094 (მიწის (უძრავი ქონების)) საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ან მათ ნაწილზე არანაკლებ 3000 (სამი ათასი) ერთეული კონტეინერის, ასევე, არანაკლებ 6 000 (ექვსი ათასი) ტონა მშრალი ტვირთის შენახვაზე გათვლილი სასაწყობო/ლოგისტიკური ცენტრის/მეურნეობის (რომელიც მოიცავს (მაგრამ შესაძლოა არ შემოიფარგლებოდეს) ღია ან/და დახურული ტიპის საწყობ(ებ)ის, N01.02.118, N01.02.513, N01.02.119, N01.02.208 და N01.01.699 (მიწის (უძრავი ქონების)) საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული ხაზოვანი ნაგებობების რეაბილიტაციას) შექმნა. შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგინოთ გრგ-ს ეტაპზე ეროვნული სააგენტოს თანხმობა ხელშეკრულების ვალდებულებებში მოცემული პირობების გათვალისწინებით.
- საპროექტო არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთები კვეთენ მომიჯნავე N01.19.33.015.013; 01.19.33.015.079 საკადასტრო ერთეულებზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს. შესაბამისად, გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე მოხდეს ფართის უცვლელად მიწის ნაკვეთების საზღვრების კორექტირება, რათა საპროექტო არეალში არ მოხდეს შენობის გათვალისწინება.
- გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგინეთ ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის პოზიცია მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.19.33.015.195) გამავალი წყალსადენის ორი D=100მმ-იანი და წყალარინების D=500მმ-იანი ქსელების, გადატანის შესახებ ან/და „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერთან“ შეთანხმებული გენგეგმა და ტოპოგრაფიული რუკა, სადაც დატანილი იქნება წყალსადენების და წყალარინების ქსელების შეზღუდვის არეალები და მითითებული იქნება საპროექტო შენობამდე მანძილები. შესაბამისად შესწორდეს აღნიშნულ არეალში შენობის განთავსება.
- სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის (ს/კ №01.19.33.015.131) საპროექტო არეალში და მასთან მისასვლელი გზის სერვიტუტით დატვირთვასთან დაკავშირებით გრგ-ს ეტაპზე წარმოდგინეთ თანხმობა და შეთანხმებული გენგეგმა სახელმწიფოს ქონების ეროვნულ სააგენტოდან.
- „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-8 მუხლის 3³; 3⁴; 11¹; 11²; 12; 13; 14; 15 პუნქტების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამუშავების ეტაპზე, წარმოსადგენია წყალმომარაგების ლიცენზიანტის მიერ გაცემული წერილობითი პოზიცია საპროექტო ტერიტორიაზე სასმელი წყლის წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემასთან დაკავშირებით.

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები ;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 199 882კვ.მ-ს.

საპროექტო ტერიტორიაზე შენარჩუნდება მოქმედი ფუნქციური ზონა სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) (ფართობი 191232კვ.მ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) გავრცელდება 4533კვ.მ-ზე და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) გავრცელდება 4117კვ.მ-ზე.

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია არეალში არსებული მიწის ნაკვეთების - **ნაკვეთი N1 - ფართობი 195304კვ.მ**, (ს/კ: №01.19.33.015.050; № 01.19.33.015.094; №01.19.33.015.120; №01.19.33.015.192; №01.19.33.015.194; №01.19.33.015.195; №01.19.33.015.219) გაერთიანება.

სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული **ნაკვეთი N2 - ფართობით 45კვ.მ**, (ს/კ 01.19.33.015.131) დარჩება დამოუკიდებელ ნაკვეთად.

გზისთვის და ტროტუარებისთვის გამოყოფილი ტერიტორია **ნაკვეთი N3 - ფართობით 4533კვ.მ**, გამოიყოფა ცალკე საკადასტრო ერთეულად და განესაზღვრება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
 ურბანული განვითარების სააგენტო

ფუნქციური ზონები: უმეტეს ნაწილზე **სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)**, მცირე ნაწილზე **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული **რეკრეაციული ზონა 2**.

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) — შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; სადაც ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება.

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		-	

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

და ზომები	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	12***		მეტრი
შენიშვნა	*2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამოჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის		

თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის ძირითად ნახაზს დანართი №1.8-ის სახით და წარმოადგენს თბილისის დაგეგმარების გამწვანებული ტერიტორიების რუკას. მასზე დატანილია მონაცემები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი შემდეგი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ:

ა) სარეკრეაციო ზონა’;

ბ) სარეკრეაციო ზონა 1;

გ) სარეკრეაციო ზონა 2;

დ) სარეკრეაციო ზონა 3;

ე) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა’;

ვ) სატყეო ზონა’;

ზ) სხვა შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები.

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.

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) — (ფართობი - 191232 კვ.მ); შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; სადაც ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიშვლო/მაღლე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო

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		-	

კ-1 = 0,4 (საპროექტო - 78000კვ.მ)

კ-2 = 0,4 (საპროექტო - 78000კვ.მ)

კ-3 = 0.1 (საპროექტო - 19600კვ.მ)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — ფართობი: 4533 კვ.მ; სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდეებს, 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; სადაც 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის 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, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (ფართობი: 4117კვ.მ) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის		

ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სამ ეტაპად:

1 ეტაპი:

- რკინიგზის ჩიხი
- B კლასის საწყობი
- მექანიზაციის შენობა
- საოფისე შენობა

2 ეტაპი:

- ღია საკონტეინერო საწყობი მინიმუმ 3000 კონტეინერისთვის
- ერთი A კლასის საწყობი
- საბაჟო გამშვები პუნქტი

3 ეტაპი:

- მინიმუმ ერთი A კლასის საწყობი
- სხვა სასაწყობე შენობა-ნაგებობები

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) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო

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 ხედავართული 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. 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 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.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო

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 23.876.964

14 / ივნისი / 2023 წ.

**ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩაზე; ქინძმარაულის ქუჩა N37-ში;
რქაწითელის ქუჩა N9, N11, N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო
კოდები: N01.19.33.015.120; N01.19.33.015.050; N01.19.33.015.131;
N01.19.33.015.094; N01.19.33.015.195; N01.19.33.015.192;
N01.19.33.015.219; N01.19.33.019.126-ის ნაწილი; N01.19.33.015.194) და
მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე „მშრალი პორტის“
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის
მოწონების თაობაზე**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 31 ოქტომბერს
N01223043455-67 (N01223502590-67; N01230793271-67; N012308182-67;
N01230952898-67; N01231451156-67) განცხადებით მიმართა ნინო ნემსაძემ (პ/ნ
01026010171) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩაზე; ქინძმარაულის
ქუჩა N37-ში; რქაწითელის ქუჩა N9, N11, N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
(საკადასტრო კოდები: N01.19.33.015.120; N01.19.33.015.050; N01.19.33.015.131;
N01.19.33.015.094; N01.19.33.015.195; N01.19.33.015.192; N01.19.33.015.219;
N01.19.33.019.126-ის ნაწილი; N01.19.33.015.194) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ
ტერიტორიაზე „მშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი
დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩაზე;
ქინძმარაულის ქუჩა N37-ში; რქაწითელის ქუჩა N9, N11, N13-ში არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.33.015.120; N01.19.33.015.050;
N01.19.33.015.131; N01.19.33.015.094; N01.19.33.015.195; N01.19.33.015.192;
N01.19.33.015.219; N01.19.33.019.126-ის ნაწილი (1141კვ.მ); N01.19.33.015.194) და
მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური



ფართობია 199 882კვ.მ. აქედან, დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ფართობია 3150 კვ.მ.

საპროექტო არეალი წარმოადგენს ყოფილ ინდუსტრიულ (სასაწყობე) ტერიტორიას სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობებითა და დაზიანებული სატვირთო რკინიგზის ჩიხით. საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი დასახლებული პუნქტი დაშორებულია 20 მეტრით. საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთიდან ესაზღვრება ემირ ბურჯანაძის ქუჩა, რომელიც უერთდება გარდაბნის გზატკეცილს, აღმოსავლეთით - სოფანლულის აეროდრომი, ჩრდილოეთით - ქინძმარაულის ქუჩა, ხოლო, დასავლეთით - სასაწყობე სივრცეები და წმინდა ბარბარეს დასახლება. ტერიტორია ხასიათდება მარტივი რელიეფით, მინიმალური ნიშნული შეადგენს ზღ.დონიდან 398 მეტრს, ხოლო მაქსიმალური ზღ.დ- 406 მეტრი.

„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 ტერიტორიის უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), მცირედ ნაწილზე- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიული ზონა (პზ) ზონაში.

შემოთავაზებული წინადადებით საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია „მშრალი პორტის“ დაგეგმარება, რაც გულისხმობს ფოთისა და ბათუმის საზღვაო პორტებში შემოსული ძირითადად კონტეინერიზებული ტვირთის რკინიგზით ტრანსპორტირებას თბილისის მშრალ პორტში, სადაც შესაძლებელი იქნება სხვადასხვა სატრანსპორტო ოპერაციის ერთ ადგილზე განხორციელება (დაცლა, დატვირთვა, დასაწყობება, ალტერნატიულ სატრანსპორტო საშუალებაზე გადატვირთვა, რეალიზაცია და სხვა). დაგეგმილია დაზიანებული სატვირთო რკინიგზის ჩიხის აღდგენა. ტვირთების 80% ტერმინალში შევა რკინიგზის საშუალებით, 20% ავტოტრანსპორტით, ხოლო, ტერიტორიიდან ნაწილი გავა ავტოტრანსპორტით, ხოლო - ნაწილი რკინიგზის საშუალებით.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით ასევე, დაგეგმილია არეალში არსებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება. ხოლო, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, N01.19.33.015.131 საკადასტრო ერთეული დარჩება დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთად. დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთად გამოიყოფა გზა, თავისი ტროტუარებით, რომელსაც პროექტით განესაზღვრა სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

გინაიდან, N01.19.33.015.050; N01.19.33.015.094; N01.19.33.015.195; N01.19.33.015.192; N01.19.33.015.120; N01.19.33.015.194; N01.19.33.015.219

საკადასტრო ერთეულების გასხვისება განხორციელდა სახელმწიფოს მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების პირობით (ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 05/07/2021, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი- 882021552171-05/07/2021; 882021552188-05/07/2021; 882021552169-05/07/2021; 882021552156-05/07/2021; 882021552170-05/07/2021; 882021552165-05/07/2021; 882021552176-05/07/2021), გათვალისწინებულ უნდა იქნეს აღნიშნულ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული პირობები/ვალდებულებები.

მიწის ნაკვეთის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: 199 882კვ.მ.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის რაოდენობა: 8 საკადასტრო ერთეული- ფართობით 195,591კვ.მ, №01.19.33.019.126 საკადასტრო ერთეულის ნაწილი - ფართობით 1141კვ.მ) და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია - ფართობით 3150კვ.მ.

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) - ფართობი - 191232კვ.მ:

$$კ-1 = 0,4;$$

$$კ-2 = 0,4;$$

$$კ-3 = 0.1;$$

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - ფართობი: 4533კვ.მ:

$$კ-1 = -;$$

$$კ-2 = -;$$

$$კ-3 = 0,1 ;$$

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - ფართობი: 4117კვ.მ:

$$კ-1 = 0,2;$$

$$კ-2 = - ;$$

$$კ-3 = 0,8$$

შენობების მაქსიმალური სართულიანობა და სიმაღლე - 2 სართული / 20 მ.

მიწისზედა ავტოსადგომი:

— მსუბუქი ავტომობილებისთვის - 40;

— სატვირთო ავტომობილებისთვის -30;

არსებული ფუნქციური ზონირება - უმეტეს ნაწილზე - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), მცირედ ნაწილზე - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) (ფართობი - 191232კვ.მ); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) (ფართობი - 4533კვ.მ). სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (ფართობი - 4117კვ.მ);

„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, 2023 წლის 29 მაისის N01231493688 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 21 ივნისის N01221723401 წერილის შესაბამისად, სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2023 წლის 13 თებერვლის N61-01230443646 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთი (არსებული გზა), მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, არსებული ფუნქციური ზონა, სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) შეიცვალოს სატრანსპორტო ზონა 1 -ით (ტზ-1) და განვითარდეს სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2022 წლის 16 დეკემბერს N01223502590-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩაზე; ქინძმარაულის ქუჩა N37-ში; რქაწითელის ქუჩა N9, N11, N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.33.015.120; N01.19.33.015.050; N01.19.33.015.131; N01.19.33.015.094; N01.19.33.015.195; N01.19.33.015.192; N01.19.33.015.219; N01.19.33.019.126-ის ნაწილი; N01.19.33.015.194) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე "მშრალი პორტი"-ს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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, N01223043455-67 (N01223502590-67; N01230793271-67; N012308182-67; N01230952898-67; N01231451156-67) 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, ქინძმარაულის ქუჩაზე; ქინძმარაულის ქუჩა N37-ში; რქაწითელის ქუჩა N9, N11, N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.33.015.120; N01.19.33.015.050; N01.19.33.015.131; N01.19.33.015.094; N01.19.33.015.195; N01.19.33.015.192; N01.19.33.015.219; N01.19.33.019.126-ის ნაწილი; N01.19.33.015.194) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე „მშრალი პორტის“ 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 ხმალაძეს.

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



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: **61-01230443646**
თარიღი: **13/02/2023**

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 29 დეკემბრის N16-012236399 (29.12.22 N12-0122363150-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის 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 მიწის ნაკვეთი (არსებული გზა), მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, არსებული ფუნქციური ზონა, სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) შეიცვალოს სატრანსპორტო ზონა 1 -ით (ტზ-1) და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2022 წლის 16 დეკემბერს N01223502590-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიცირი
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01231493688

თარიღი: 29/05/2023

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 25 მაისის №01231451156-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სამგორში, ქინძმარაულისა და რქაწითლის ქუჩებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.094; 01.19.33.015.120; 01.19.33.015.050; 01.19.33.015.192; 01.19.33.015.194; 01.19.33.015.219; 01.19.33.015.195; 01.19.33.015.131; 01.19.33.019.126-ის ნაწილი; ფუნქციური ზონა: სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და მცირე ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** ს-1; რზ-2; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობსა (22 870 მ²) და საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **36 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას** (№40; №53; №54; №55; №56; 92; 93; 173; 177; 197; 198; 216; 220; 221; 222; 234; 235; 237; 355; 358; 361; 369; 370; 371; 377; 378; 379; 380; 381; 382; 383; 384; 385; 386; 387; 392;) და **57 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგავს (17 ძირი 25 სმ-ზე მეტი დიამეტრი მქონე ნარგავი: №50; 51; 52; 57; 58; 61; 178; 179; 181; 182; 183; 215; 217; 353; 354; 359; 393 და 40 ძირი 25 სმ და ნაკლები დიამეტრის მქონე ნარგავი: №11; 13; 14; 15; 16; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 59; 60; 156; 174; 180; 212; 213; 218; 219; 223; 233; 236; 356; 357; 360; 372; 373; 374; 375; 376).**

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

ამასთან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში უნდა მიუთითოს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი თითოეული საკადასტრო ერთეული მათ შორის 01.19.33.015.131 მიწის ნაკვეთი.

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 მოეწეობა 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 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, 3-5 მ² ერთი ძირი ბუნქისთვის (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 სახეობებისა 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 ზომბას, დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, საშსაზუს 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 მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის ხის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.

აქვე გაცნობებთ, რომ ფოთლოვანი ხეების დარგვის შემთხვევაში ნერგის სიმაღლე უნდა იყოს **არანაკლებ 3.5 მეტრი**, ხოლო, წიწვოვანის შემთხვევაში - **არანაკლებ 3 მეტრი**, ხოლო ნერგის გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი გარემომოწმებლობა - **არანაკლებ 20 სანტიმეტრი**.

დამატებით გაცნობებთ, რომ დადგენილების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ზვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებულ საინფორმაციო დაფაზე განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა აუცილებლად უნდა იყოს განთავსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაგეგმილი გამწვანების სივრცეების შესახებ ინფორმაცია.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 012315134
თარიღი: 31/05/2023

2023 წლის 25 მაისის N 01231451156-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩა N37-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.050, 01.19.33.015.094, 01.19.33.015.120, 01.19.33.015.192, 01.19.33.015.194, 01.19.33.015.195, 01.19.33.015.219, 01.19.33.015.131, 01.19.33.019.126) ე.წ. „შშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, დადებითი პოზიცია დააფიქსირა 2022 წლის 31 ოქტომბრის N 01223043455-67 განცხადების პასუხად. გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოხსენებული პოზიციით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01223543350

თარიღი: 20/12/2022

2022 წლის 16 დეკემბრის N 01223502590-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩა N37-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.050, 01.19.33.015.094, 01.19.33.015.120, 01.19.33.015.192, 01.19.33.015.194, 01.19.33.015.195, 01.19.33.015.219, 01.19.33.015.131, 01.19.33.019.126) ე.წ. „მშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, **პოზიცია დააფიქსირა 2022 წლის 31 ოქტომბრის N 01223043455-67 განცხადების პასუხად.** გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოხსენებული პოზიციით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკარო
სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 0122306972

თარიღი: 02/11/2022

2022 წლის 31 ოქტომბრის N 01223043455-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩა N37-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.050, 01.19.33.015.094, 01.19.33.015.120, 01.19.33.015.192, 01.19.33.015.194, 01.19.33.015.195, 01.19.33.015.219, 01.19.33.015.131, 01.19.33.019.126) ე.წ. „მშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, დადებითი პოზიცია დააფიქსირა 2022 წლის 17 ივნისის N 01221683730-67 განცხადების პასუხად. აღნიშნული წერილი გვგზავნებათ დანართის სახით.

გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოხსენებული პოზიციით.

დანართი 1 : 1 (ერთი) გვერდი.

გამოყენებულია კვალიფიკაციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01221723401
თარიღი: 21/06/2022

2022 წლის 17 ივნისის N 01221683730-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩა N37-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.050, 01.19.33.015.094, 01.19.33.015.120, 01.19.33.015.192, 01.19.33.015.194, 01.19.33.015.195, 01.19.33.015.219, 01.19.33.015.131, 01.19.33.019.126) ე.წ. „მშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ამასთან, გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-8 მუხლის „3¹“ პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა.

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა უნდა შეთანხმდეს სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციასთან. ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტოდ გათვალისწინებული გზა ხვდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, უნდა წარმოადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შუალედური პასუხი. სააგენტოში შეთანხმების შემდეგ სქემა უნდა შეთანხმდეს საპატრულო პოლიციასთან. ამის შემდეგ, შეთანხმებული სქემა უნდა აიტვირთოს სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად ვებგვერდზე **www.letters.ms.gov.ge**. იმისათვის, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასთან დაკავშირებით დააფიქსიროს პოზიცია, საჭიროა განაცხადი აიტვირთოს ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის საშუალებით, პორტალზე **www.letters.ms.gov.ge** შესაბამის ნომენკლატურაში. გაცნობებთ, რომ **2021 წლის 1-ლი აგვისტოდან სააგენტო განიხილავს მხოლოდ პორტალის საშუალებით დაფიქსირებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების განაცხადს.**

იმ შემთხვევაში, თუ განსახილველ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი პოტენციური გზის მონაკვეთი მოიცავს სხვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების ტერიტორიას, წარმოდგენილი უნდა იყოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობა.

იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციურ გზაზე ხვდება არსებული ხე-მცენარეები, წარმოსადგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის თანხმობა გზის მოწყობასთან დაკავშირებით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 012315134

თარიღი: 31/05/2023

2023 წლის 25 მაისის N 01231451156-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩა N37-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.050, 01.19.33.015.094, 01.19.33.015.120, 01.19.33.015.192, 01.19.33.015.194, 01.19.33.015.195, 01.19.33.015.219, 01.19.33.015.131, 01.19.33.019.126) ე.წ. „შშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, დადებითი პოზიცია დააფიქსირა **2022 წლის 31 ოქტომბრის N 01223043455-67 განცხადების პასუხად**. გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოხსენებული პოზიციით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: **01223543350**
თარიღი: **20/12/2022**

2022 წლის 16 დეკემბრის N 01223502590-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩა N37-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.050, 01.19.33.015.094, 01.19.33.015.120, 01.19.33.015.192, 01.19.33.015.194, 01.19.33.015.195, 01.19.33.015.219, 01.19.33.015.131, 01.19.33.019.126) ე.წ. „მშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებით, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, **პოზიცია დააფიქსირა 2022 წლის 31 ოქტომბრის N 01223043455-67 განცხადების პასუხად.** გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოხსენებული პოზიციით.

გამოყენებულია კვალიფიკირი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 0122306972

თარიღი: 02/11/2022

2022 წლის 31 ოქტომბრის N 01223043455-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩა N37-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.050, 01.19.33.015.094, 01.19.33.015.120, 01.19.33.015.192, 01.19.33.015.194, 01.19.33.015.195, 01.19.33.015.219, 01.19.33.015.131, 01.19.33.019.126) ე.წ. „მშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, დადებითი პოზიცია დააფიქსირა 2022 წლის 17 ივნისის N 01221683730-67 განცხადების პასუხად. აღნიშნული წერილი გვგზავნებათ დანართის სახით.

გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოხსენებული პოზიციით.

დანართი 1 : 1 (ერთი) გვერდი.

გამოყენებულია კვალიფიკაციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01221723401
თარიღი: 21/06/2022

2022 წლის 17 ივნისის N 01221683730-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქინძმარაულის ქუჩა N37-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.33.015.050, 01.19.33.015.094, 01.19.33.015.120, 01.19.33.015.192, 01.19.33.015.194, 01.19.33.015.195, 01.19.33.015.219, 01.19.33.015.131, 01.19.33.019.126) ე.წ. „მშრალი პორტის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ამასთან, გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-8 მუხლის „31“ პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა.

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა უნდა შეთანხმდეს სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციასთან. ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტოდ გათვალისწინებული გზა ხვდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, უნდა წარმოადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შუალედური პასუხი. სააგენტოში შეთანხმების შემდეგ სქემა უნდა შეთანხმდეს საპატრულო პოლიციასთან. ამის შემდეგ, შეთანხმებული სქემა უნდა აიტვირთოს სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად ვებგვერდზე www.letters.ms.gov.ge. იმისათვის, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასთან დაკავშირებით დააფიქსიროს პოზიცია, საჭიროა განაცხადი აიტვირთოს ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის საშუალებით, პორტალზე www.letters.ms.gov.ge შესაბამის ნომენკლატურაში. გაცნობებთ, რომ 2021 წლის 1-ლი აგვისტოდან სააგენტო განიხილავს მხოლოდ პორტალის საშუალებით დაფიქსირებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების განაცხადს.

იმ შემთხვევაში, თუ განსახილველ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი პოტენციური გზის მონაკვეთი მოიცავს სხვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების ტერიტორიას, წარმოდგენილი უნდა იყოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობა.

იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციურ გზაზე ხვდება არსებული ხე-მცენარეები, წარმოსადგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის თანხმობა გზის მოწყობასთან დაკავშირებით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

