



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 388

25 აგვისტო
“ --- ” ----- 2023 ♡

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, მერაბ კოსტავას ქუჩა №55; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, კოსტავას ქუჩა №69-ში; ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა №51; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროსა და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, ფაბრიკა “ამირან-სინთეზი“-სა და ცენტრალური საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, სამრეწველო-სავაჭრო ფირმა “ამირან-სინთეზი“-ს მიმდებარე ტერიტორია სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის; ქალაქი თბილისი, ცენტრალური საცურაო აუზის მექანიკური საამქროს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, “ლაგუნა ვერეს” მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.15.03.004.038; №01.15.03.004.090; №01.15.03.004.049; №01.15.03.004.037; №01.15.03.004.017; №01.15.03.004.028; №01.15.03.004.015; №01.15.03.004.008; №01.15.03.004.013; №01.15.03.004.019; №01.15.03.004.043; №01.15.03.004.041; №01.15.03.004.042; №01.15.03.004.046; №01.15.03.004.023; №01.15.03.004.084; №01.15.03.004.061; №01.15.03.004.079; №01.15.03.004.078) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 22 აგვისტოს №23.1252.1386 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, მერაბ კოსტავას ქუჩა №55; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, კოსტავას ქუჩა №69-ში; ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა №51; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროსა და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, ფაბრიკა “ამირან-სინთეზი“-სა და ცენტრალური საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, სამრეწველო-სავაჭრო ფირმა “ამირან-სინთეზი“-ს მიმდებარე ტერიტორია სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის; ქალაქი თბილისი, ცენტრალური საცურაო აუზის მექანიკური საამქროს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, “ლაგუნა ვერეს” მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.15.03.004.038; №01.15.03.004.090; №01.15.03.004.049;

№01.15.03.004.037; №01.15.03.004.017; №01.15.03.004.028; №01.15.03.004.015;
№01.15.03.004.008; №01.15.03.004.013; №01.15.03.004.019; №01.15.03.004.043;
№01.15.03.004.041; №01.15.03.004.042; №01.15.03.004.046; №01.15.03.004.023;
№01.15.03.004.084; №01.15.03.004.061; №01.15.03.004.079; №01.15.03.004.078) და მიმდებარე
დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge
რეგისტრირებული №01231241953-67 (№01232091245-67; №01232232840-67; №01232322-67;
№01232332304-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

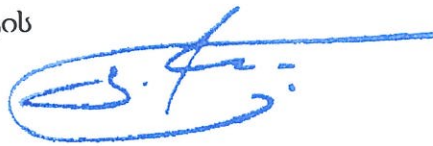
2. წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება
მტკიცდება და შემდგომში განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდება იმ
პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი ძალაში შევა,
არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო არეალში შემავალი ყველა
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის 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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.1252.1386
22 / აგვისტო / 2023 წ.

ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა N55; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, კოსტავას ქუჩა N69-ში; ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა N51; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროსა და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, ფაბრიკა „ამირან-სინთეზისა“ და ცენტრალური საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, სამრეწველო-სავაჭრო ფირმა „ამირან-სინთეზის“ მიმდებარე ტერიტორია სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის; ქალაქი თბილისი, ცენტრალური საცურაო აუზის მექანიკური საამქროს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, „ლაგუნა ვერეს“ მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.15.03.004.038; N01.15.03.004.090; N01.15.03.004.049; N01.15.03.004.037; N01.15.03.004.017; N01.15.03.004.028; N01.15.03.004.015; N01.15.03.004.008; N01.15.03.004.013; N01.15.03.004.019; N01.15.03.004.043; N01.15.03.004.041; N01.15.03.004.042; N01.15.03.004.046; N01.15.03.004.023; N01.15.03.004.084; N01.15.03.004.061; N01.15.03.004.079; N01.15.03.004.078) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 4 მაისის N01231241953-67 (N01232091245-67; N01232232840-67; N01232322-67; N01232332304-67) განცხადებით მიმართა კახა კობიაშვილმა (პ/ნ 54001002613) და მოითხოვა ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა N55; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, კოსტავას ქუჩა N69-ში; ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა N51; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროსა და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, ფაბრიკა „ამირან-სინთეზისა“ და ცენტრალური საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, სამრეწველო-სავაჭრო ფირმა „ამირან-სინთეზის“ მიმდებარე ტერიტორია სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის; ქალაქი თბილისი, ცენტრალური საცურაო აუზის მექანიკური საამქროს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, „ლაგუნა ვერეს“ მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.15.03.004.038; N01.15.03.004.090; N01.15.03.004.049; N01.15.03.004.037; N01.15.03.004.017; N01.15.03.004.028; N01.15.03.004.015; N01.15.03.004.008; N01.15.03.004.013; N01.15.03.004.019; N01.15.03.004.043; N01.15.03.004.041; N01.15.03.004.042; N01.15.03.004.046; N01.15.03.004.023; N01.15.03.004.084; N01.15.03.004.061; N01.15.03.004.079; N01.15.03.004.078) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების



პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა N51, N55, N69; ქალაქი თბილისი, მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროსა და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, ფაბრიკა „ამირან-სინთეზისა“ და ცენტრალური საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის; ქალაქი თბილისი, „ლაგუნა ვერეს“ მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართი შეადგენს 45 698 კვ.მ-ს, მათ შორის დაურეგისტრირებული ფართი დაახლოებით - 1086 კვ.მ; ტერიტორიის ჩრდილოეთის საზღვართან ფიქსირდება მდინარის მიწისქვეშა კოლექტორი. ასევე, ნაწილობრივ ვრცელდება დაბალი და მაღალი რისკის შემცველი გეოდინამიკური არეალი, ტერიტორიას კვეთს ღვარცოფი (მდ. ვერე).

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს ავტოგასამართი სადგურების და გზისპირაზე მდებარე მცირე ზომის რეგისტრირებული ნაკვეთების ჩართვას პროექტში, ამ ტერიტორიაზე ქაოსურად განვითარებული პროცესების მოწესრიგების მიზნით. ხოლო კოლექტორთან მიმართებაში პროექტით განსაზღვრულია დაცვითი არეალის შექმნა, რაც თავისთავად გულისხმობს დღეს მანქანების სავალ გზასთან არსებული ბენზინგასამართი ობიექტების დემონტაჟს და არსებული გზის 4,5 მ-ით გაგანიერებას, რომლის კონფიგურაცია და ზუსტი გაბარიტები დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავების ეტაპზე.

„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 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებულია სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება მრავალფუნქციური კომპლექსი, რომელიც მოიცავს საცხოვრებელ, კომერციულ, საოფისე და დამხმარე ფართებს.

ვინაიდან, „ლაგუნა ვერეს“ სპორტული კომპლექსი უკიდურესად მძიმე მდგომარეობაშია, განხორციელდება მისი აღდგენა/რეკონსტრუქცია და მისთვის სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციის შენარჩუნება. წარმოდგენილი განმარტებითი ბარათის შესაბამისად, „ლაგუნა ვერეს“ სარეკონსტრუქციო სამუშაოები განხორციელდება ძირითადი კომპლექსის მშენებლობასთან ერთად. ასევე, ნაკვეთების გამიჯვნა უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ არ მოხდეს „ლაგუნა ვერეს“ შენობის კონსტრუქციულ-არქიტექტურული ნაწილების სხვა საკადასტროში ან საკადასტროს მიღმა დარჩენა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა (ისტ-2). შესაბამისად, დაცული იქნეს ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე დაფიქსირებული შენიშვნები და რეკომენდაციები (ოქმი N19 25.05.2023წ.); კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს №6462180 გადაწყვეტილება (16.05.2023 წ.).

შემოთავაზებული წინადადების აღწერა:

ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-სა და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) პარამეტრებით, რაზედაც მოეწყობა მრავალფუნქციური კომპლექსი;

შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 45 698 კვ.მ

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 2;

შენობების რაოდენობა - 2

შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - 52

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სსზ-2 (75% საცხოვრებელი, 25% კომერციული) კ1-0.5 , კ2-4.6 , კ3-0.3

რზ-2 (ვინაიდან, განხორციელდება „ლაგუნა ვერეს“ კომპლექსის რეაბილიტაცია და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციის შენარჩუნება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე დაზუსტებულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები და კოეფიციენტები განისაზღვროს/დადასტურდეს არსებული შენობის მიერ ათვისებული კოეფიციენტების გათვალისწინებით).

ტზ-1 კ3 - 0.1

ავტოსადგომების განთავსება მოხდება მიწისქვეშა/ შენობის სივრცეში

ვინაიდან, ტერიტორიაზე ვრცელდება ღვარცოფის აღნიშვნა და მდინარე ვერეს კოლექტორი, შენობა-ნაგებობის განთავსებისას საჭიროა დაცული იქნეს ღვარცოფის და მდინარის კოლექტორის შეზღუდვის არეალი და საჭიროებისამებრ ჩატარდეს შესაბამისი ღონისძიება; აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოსადგენია სსიპ - გარემოს ეროვნულ სააგენტოს პოზიცია და მათთან შეთანხმებული გენგემა, სადაც ტოპოგრაფიის საფუძველზე დატანილი იქნება კოლექტორი გაბარიტული ზომებით და შეზღუდვის არეალები;

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო ქსელების გადატანის სქემები, შეზღუდვის არეალების დატანით და შესაბამისი თანხმობები ამ სამუშაოების შესაძლო განხორციელებაზე ქსელების მესაკუთრეებისგან წარმოდგენილ უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე;

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16¹ მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, გათვალისწინებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიება საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 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) გაუანაშენიანებელ 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, საგამოყენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 21 აგვისტოს N01232332720 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 14 აგვისტოს N01232262998 შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, მერაბ კოსტავას ქუჩა N55; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, კოსტავას ქუჩა N69-ში; ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა N51; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროსა და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, ფაბრიკა “ამირან-სინთეზისა” და ცენტრალური საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, სამრეწველო-სავაჭრო ფირმა “ამირან-სინთეზის” მიმდებარე ტერიტორია სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის; ქალაქი თბილისი, ცენტრალური საცურაო აუზის მექანიკური საამქროს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, „ლაგუნა ვერეს“ მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.004.038; N01.15.03.004.090; N01.15.03.004.049; N01.15.03.004.037; N01.15.03.004.017; N01.15.03.004.028; N01.15.03.004.015; N01.15.03.004.008; N01.15.03.004.013; N01.15.03.004.019; N01.15.03.004.043; N01.15.03.004.041; N01.15.03.004.042; N01.15.03.004.046; N01.15.03.004.023; N01.15.03.004.084; N01.15.03.004.061; N01.15.03.004.079; N01.15.03.004.078) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის 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 №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01231241953-67 (N01232091245-67; N01232232840-67; N01232322-67; N01232332304-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

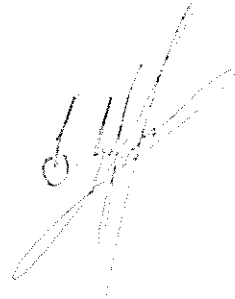
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა N55; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, კოსტავას ქუჩა N69-ში; ქალაქი თბილისი, მერაბ კოსტავას ქუჩა N51; ქალაქი თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროსა და კოსტავას I შესახვევი; ქალაქი თბილისი, ფაბრიკა „ამირან-სინთეზისა“ და ცენტრალური საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, სამრეწველო-სავაჭრო ფირმა „ამირან-სინთეზის“ მიმდებარე ტერიტორია სანაპიროს მხრიდან; ქალაქი თბილისი, გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის; ქალაქი თბილისი, ცენტრალური საცურაო აუზის მექანიკური საამქროს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, „ლაგუნა ვერეს“ მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.15.03.004.038; N01.15.03.004.090; N01.15.03.004.049; N01.15.03.004.037; N01.15.03.004.017; N01.15.03.004.028; N01.15.03.004.015; N01.15.03.004.008; N01.15.03.004.013; N01.15.03.004.019; N01.15.03.004.043; N01.15.03.004.041; N01.15.03.004.042; N01.15.03.004.046; N01.15.03.004.023; N01.15.03.004.084; N01.15.03.004.061; N01.15.03.004.079; N01.15.03.004.078) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.
2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.
3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ეტაპზე).
4. გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.
5. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.
6. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.
7. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის

პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.

8. ამ განკარგულების გასანივრება, 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



კაბა კალაძე



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



წერილის ნომერი: 01232262998
თარიღი: 14/08/2023

2023 წლის 14 აგვისტოს N 01232232840-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, მერაბ კოსტავას ქუჩის მიმდებარე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.15.03.004.038; 01.15.03.004.049; 01.15.03.004.037; 01.15.03.004.017; 01.15.03.004.028; 01.15.03.004.015; 01.15.03.004.007; 01.15.03.004.008; 01.15.03.004.013; 01.15.03.004.019; 01.15.03.004.043; 01.15.03.004.041; 01.15.03.004.042; 01.15.03.004.048; 01.15.03.004.046; 01.15.03.004.023) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობთ:

სსიპ - ტრანსპორტის განვითარების სააგენტომ შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

ირკვევა, რომ დღეისათვის საპროექტო ტერიტორია დამაკმაყოფილებლად არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. ავტობუსების გაჩერება მისაწვდომობის ფარგლებშია და გააჩნია რეზერვი. ამავე დროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია (მერაბ კოსტავას ქუჩა) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზ. ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

საქვეითე ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით საკვლევი ტერიტორიის დიდ ნაწილს ტროტუარი გააჩნია, თუმცა გვხვდება სარეაბილიტაციო მონაკვეთები. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე რეკომენდებულია ტროტუარების, პანდუსებისა და საქვეითე გადასასვლელების მოწყობა, განახლება. აღნიშნული მდგომარეობა 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 მნიშვნელოვნად არ იტვირთება. ამასთან, საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესების შემდგომ მოსალოდნელია კვანძებზე არსებული რაიმე დატვირთულობის საგრძნობლად განმუხტვა. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

დამატებით გაცნობთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარე გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს არანაკლებ 6,0 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01232332720
თარიღი: 21/08/2023

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 21 აგვისტოს №01232332304-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.15.03.004.038; 01.15.03.004.049; 01.15.03.004.037; 01.15.03.004.017; 01.15.03.004.028; 01.15.03.004.015; 01.15.03.004.007; 01.15.03.004.008; 01.15.03.004.013; 01.15.03.004.019; 01.15.03.004.043; 01.15.03.004.041; 01.15.03.004.042; 01.15.03.004.048; 01.15.03.004.046; 01.15.03.004.023 და მიმდებარე ტერიტორია) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტისა და კ-3 საანგარიშო ფართობის მითითებით ($სზ-2 = 0.3 = 9945 \text{ მ}^2$; $ტზ-1 = 0.1 = 79 \text{ მ}^2$).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

დამატებით გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, განმცხადებელმა უნდა წარმოადგინოს მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული განახლებული საექსპერტო დასკვნა, თითოეული საკადასტრო ერთეულისთვის და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიისთვის ცალ-ცალკე. გასათვალისწინებელია, რომ წარმოსადგენი საექსპერტო დასკვნა გაცემული უნდა იყოს არაუადრეს 2022 წლის მაისისა. აღნიშნული დოკუმენტი ასევე უნდა მოიცავდეს განახლებულ ტოპოგრაფიულ გეგმას საპროექტო ობიექტების (შენობა-ნაგებობები, გზა, პარკინგი და სხვა) განთავსების სქემით, მასზე საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი თითოეული მწვანე ნარგავის ნუმერაციის შესაბამისად დატანილ, ასევე, საპროექტო შენობასა და მწვანე ნარგავებს შორის არსებული 3 მეტრიანი მანძილების აღნიშვნით.

ამასთან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე განმცხადებელმა, ასევე, უნდა წარმოადგინოს განახლებული ცხრილი პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი, მოსაჭრელი/გადასარგავი მწვანე ნარგავების შესახებ, თითოეული საკადასტრო ერთეულისათვის და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიისათვის ცალ-ცალკე, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი და მწვანე ნარგავისათვის მინიჭებული ნუმერაციის შესაბამისად.

ამასთან, 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. ~

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

მაღალპროდუქტიული კორუმების 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, ნეკერხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), **20-25 მ² დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის**, ხოლო, **6 მ² ერთი ძირი ბუჩქისთვის** (მაგ. იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

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

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

რაც შეეხება ვერხვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების 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 გარშემოწერილობა - **არანაკლებ 20 სანტიმეტრი**.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



ქალაქი თბილისი, კოსტავას ქუჩა N69-ში არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.004.038;
N01.15.03.004.090; N01.15.03.004.049; N01.15.03.004.037;
N01.15.03.004.017; N01.15.03.004.028; N01.15.03.004.015;
N01.15.03.004.008; N01.15.03.004.013; N01.15.03.004.019;
N01.15.03.004.043; N01.15.03.004.041; N01.15.03.004.042;
N01.15.03.004.046; N01.15.03.004.023; N01.15.03.004.084;
N01.15.03.004.061; N01.15.03.004.079; N01.15.03.004.078) და
მიმდებარედ დაურეგისტრირებული ტერიტორია.

მრავალფუნქციური 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	6
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	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	10
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	11
2.6	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა).....	11
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	12
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	12
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	13
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	14
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	14
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....	14
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	16
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	20
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	20
5	შენიშვნები:.....	21

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

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

- მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
4. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
 5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 22 აგვისტოს N23.1252.1386 განკარგულება;
 6. წინასაპროექტო კვლევა;
 7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - **N 01232332720 21/08/2023;**
 8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - N 01232262998 14/08/2023)
 9. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომის გადაწყვეტილება №6462180 (16.05.2023 წ.)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

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

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

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 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.

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

1.3 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01231241953-67 - 04.05.2023 01232091245-67 - 28.07.2023 01232232840-67 - 14.08.2023 01232322-67 - 20.08.2023 01232332304-67 - 21.08.2023
განმცხადებელი	დიმიტრი ვაჩნაძე
ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, კოსტავას ქუჩა 69
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	N01.15.03.004.038; N01.15.03.004.090; N01.15.03.004.049; N01.15.03.004.037; N01.15.03.004.017; N01.15.03.004.028; N01.15.03.004.015; N01.15.03.004.008; N01.15.03.004.013; N01.15.03.004.019; N01.15.03.004.043; N01.15.03.004.041; N01.15.03.004.042; N01.15.03.004.046; N01.15.03.004.023; N01.15.03.004.084; N01.15.03.004.061; N01.15.03.004.079; N01.15.03.004.078 და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელი ტერიტორია. (საპროექტო არეალის ფართობი 45 698 კვ.მ)
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი; კომერციული; საოფისე- ადმინისტრაციული; დამხმარე; საზოგადოების; საყოფაცხოვრებო, სარეკრეაციო და საცურაო აუზი.
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების მაღლი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

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

	ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა (ისტ-2)
სპეციალური რეჟიმები	
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - მთაწმინდა ქვეუბანი - ვერე ზონის ნომერი - 42; ნორმატიული ფასი - 383;
გეგმარებითი შეზღუდვები	1. გეოლოგიური საფრთხეების ზონირება - დაბალი, მაღალი; 2. ღვარცოფი - მდ.ვერე; 3. ჰიდროგრაფია-მდინარის კოლექტორი (უშუალო სიახლოვეს);

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

- 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;

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

- „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 კლასის დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება/საპროექტო წინადადება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქი თბილისში, კოსტავას ქუჩა 69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე № N01.15.03.004.038; 01.15.03.004.090; 01.15.03.004.049; 01.15.03.004.037; 01.15.03.004.017; 01.15.03.004.028; 01.15.03.004.015;; 01.15.03.004.008; 01.15.03.004.013; 01.15.03.004.019; 01.15.03.004.043; 01.15.03.004.041; 01.15.03.004.042;; 01.15.03.004.046; 01.15.03.004.023; 01.15.03.004.084 01.15.03.004.061; 01.15.03.004.079; 01.15.03.004.078; მიმდებარედ დაურეგისტრირებული ტერიტორია.

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართი შეადგენს 45 698 კვ.მ-ს, მათ შორის დაურეგისტრირებული ფართი მიახლოებით 1086 კვ.მ.; აღნიშნული დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ეტაპზე.

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების წინასაპროექტო კვლევა, მიზნად ისახავს ტერიტორიის მომზადებას მრავალფუნქციური კომპლექსის დასაგეგმარებლად. კომპლექსი მოიცავს: საცხოვრებელ; კომერციულ, საოფისე და დამხმარე ფართებს. მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით: N01.15.03.004.038; 01.15.03.004.090; 01.15.03.004.049; 01.15.03.004.037; 01.15.03.004.017; 01.15.03.004.028; 01.15.03.004.015; 01.15.03.004.008; 01.15.03.004.013; 01.15.03.004.019; 01.15.03.004.043; 01.15.03.004.041; 01.15.03.004.042;; 01.15.03.004.046; 01.15.03.004.023) 01.15.03.004.084 01.15.03.004.061; 01.15.03.004.079; 01.15.03.004.078; და მიმდებარედ დაურეგისტრირებული ტერიტორია. მდებარეობს ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, კოსტავას ქუჩა 59-ში (ნაკვ. 4/49); (ნაკვ. 4/37); მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროსა და კოსტავას I შესახვევი; ფაბრიკა „ამირან-სინათლეზი“-სა და ცენტრალურ საცურაო აუზის მიმდებარედ, სანაპიროს მხრიდან; მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს და კოსტავას I შესახვევს შორის; (ნაკვ. 4/43); (ნაკვ. 4/46); (ნაკვ. 4/42) (ნაკვ. 4/48); (ნაკვ. 4/46); გმირთა მოედანსა და საცურაო აუზს შორის). საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიას, რომელიც „ლაგუნას“ საცურაო აუზის ჩათვლით, ჯამურად შეადგენს 45698კვ.მ-ს. გაცნობებით, რომ დაგეგმილია საცურაო კომპლექს „ლაგუნას“ აღდგენა და მისთვის სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციის შენარჩუნება. აღდგენის სამუშაოები დაიწყება შესაბამის კვლევების მომზადებისა და სანებართვო დოკუმენტაციის აღების შემდგომ და დასრულდება მულტიფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის დასრულებასთან ერთად. ამიტომ, (ნაკვეთი N-1) ამ შემოთავაზებაში, შეადგენს 33932კვ.მ-ს.

მიმდებარე ტერიტორიის კვლევამ ცხადჰყო, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე მდებარე ნაგებობებიდან ყოფილი აბრეშუმის ფაბრიკის ძველ, აგურის კორპუსს მაღალი ისტორიულ-არქიტექტურული

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

ღირებულება გააჩნია და მასზე სასურველია გავრცელდეს მხოლოდ კულტურული მემკვიდრეობის მიმართ ჩასატარებელი ღონისძიებები – რეაბილიტაციადაპტაცია. კერძოდ, სხვენის სართულის ამღობვა და გარდაქმნა გამოყენებად სივრცედ. ამავე ტერიტორიის ფარგლებში მდებარე ყოფილი საცურაო აუზის – 'ლაგუნა ვერეს' სპორტული კომპლექსის ნაგებობა უკიდურესად მძიმე მდგომარეობაშია და შესაბამისად მისი კონსტრუქციის მდგრადობის, დემონტაჟის ან ახალი აუზის აგების საკითხი მსჯელობის საგანია. ამასთან, კომპლექსის შემადგენელი მოზაიკური პანო ყველა შემთხვევაში უნდა დაეჭვმდებაროს კონსერვაცია-რესტავრაციას და ხელახლა განთავსდეს რეკონსტრუირებულ აუზზე. აბრეშუმის ფაბრიკის ახალი საბჭოთა პერიოდის გალესილი მსხვილი კორპუსი ნაკლებად საინტერესოა მხატვრულ-არქიტექტურული თვალსაზრისით, თუმცა შესაძლებელია როგორც მისი ადაპტაცია თანამედროვე ურბანული სივრცის მოწყობის მიზნით, ასევე საფუძვლიანი რეკონსტრუირება და ჩანაცვლება უფრო საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტის მისაღწევად. ტერიტორიის ძირითად ფართობზე განთავსებული მცირე ზომის ტექნიკური დანიშნულების საწარმოები, ნავთობგასამართი სადგურები და სამრეცხაოები სასწრაფოდ გადასატანია და გამოთავისუფლებული მიწის ნაკვეთები შესაძლებელია განაშენიანდეს ქალაქის ცენტრისათვის შესაბამისი მაღალი მხატვრული ღირებულებისა და არქიტექტურული ფორმის თანამედროვე განაშენიანებით. ახალი მოცულობის (მოცულობების) დაპროექტებისას აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს ამ ტერიტორიის ირგვლივ არსებული ბუნებრივი რელიეფის თავისებურება და არქიტექტურის ლანდშაფტთან შესაბამისი მასშტაბი. მოცულობის (მოცულობების) დასმისას სასურველია გათვალისწინებული იყოს ვრცელი ხედივით არეალების დაუფარაობის პრინციპი, რადგანაც ერთიანი განაშენიანების ფარდა მთლიანად დაარღვევს აღნიშნული სივრცითი მონაკვეთის ურბანულ კონტექსტს ისე, როგორც ეს მოხდა 'სატივეს' კომპლექსის შემთხვევაში. ქალაქისათვის 'ლაგუნა ვერეს' რეკრიაციული ფუნქციის მნიშვნელოვნებიდან გამომდინარე, აუცილებელია ახალ არქიტექტურულ კომპლექსში განახლდეს აუზის თემა და მასზე დაბრუნდეს მოზაიკური პანო.

საკუთრებაში არსებული ტერიტორია სრულად ექცევა ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვრებში.

ტერიტორიის ჩრდილოეთის საზღვართან ფიქსირდება მდინარის მიწისქვეშა კოლექტორი.

წარმოდგენილი გრგ-ს საპროექტო წინადადება ასევე ითვალისწინებს ავტოგასამართი სადგურების და გზისპირზე მდებარე მცირე ზომის რეგისტრირებული ნაკვეთების ჩართვას პროექტში, ამ ტერიტორიაზე ქაოსურად განვითარებული პროცესების მოწესრიგების მიზნით. ხოლო კოლექტორთან მიმართებაში გრგ-ს პროექტით განსაზღვრულია დაცვითი არეალის შექმნა, რაც თავისთავად გულისხმობს დღეს მანქანების სავალ გზაზე არსებული ბენზინგასამართი ობიექტების დემონტაჟს და არსებული გზის 4,5 მ-ით გაგანიერებას, რომლის კონფიგურაცია და ზუსტი გაბარიტები დაზუსტდება გრგ-ს პროექტის დამუშავების ეტაპზე.

ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონებია რზ-2 და ტზ-1; რომელიც საპროექტო გადაწყვეტით იცვლება სსზ-2-ით, რზ-2-ით და ტზ-1.

ინტერაქტიული რუკის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ნაწილობრივ ვრცელდება მაღალი რისკის შემცველი გეოდინამიკური არეალი, ტერიტორიას კვეთს ღვარცოფი (მდ.ვერე), ასევე უშუალო სიახლოვეს ფიქსირდება მდინარე ვერეს კოლექტორი;

გამოყენების სახეობა: მრავალფუნქციური კომპლექსი;

ფუნქცია: საცხოვრებელი; კომერციული; საოფისე-ადმინისტრაციული; დამხმარე; საზოგადოებრივი; საყოფაცხოვრებო, სარეკრეაციო და საცურაო აუზი.

შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე კვარტლებთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამოიჯვანა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- ნაკვეთების გამოიჯვანა განხორციელდეს, დაზუსტდეს იმგვარად რომ არ მოხდეს ლაგუნა ვერეს შენობის კონსტრუქციულ არქიტექტურული ნაწილების სხვა საკადასტროში ან საკადასტროს მიღმა დარჩენა.

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

- ალქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაცული იქნეს ისტორიულ არქიტექტურულ კვლევაში და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე დაფიქსირებული შენიშვნები და რეკომენდაციები;
- საჭიროებისამებრ დემონტაჟის პროექტის გათვალისწინებით განხორციელდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი;

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

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის, განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ V თავის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა მოხდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების, 28-ე მუხლის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში უნდა მოხდეს წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენა;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან; საზოგადოებრივი საზღვარი - ცენტრალური ქუჩებიდან. მერაბ კოსტავას, გმირთა მოედნიდან და გმირთა მოედანის ქუჩიდან.

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.

2.5 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;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გავილის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;

2.6 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;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;

2.7 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა

განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაზომვითი 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.

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

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- ტერიტორიაზე ფიქსირდება არსებული ხაზობრივი ნაგებობები/საინჟინრო კომუნიკაციები, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილი იქნეს შესაბამის ორგანოებთან შეთანხმებული გენგეგმები შეზღუდვის ბუფერების დატანით (ზომების მითითებით);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- მიწის ნაკვეთის გამოჯვრისას, 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;
- „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; 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.

- ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად; ავტოსადგომების განთავსება მოხდეს მიწისქვეშა/ შენობის სივრცეში.
- საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო ქსელების გადატანის სქემები, შეზღუდვის არელების დატანით და შესაბამისი თანხმობები ამ სამუშაოების შესაძლო განხორციელებაზე ქსელების მესაკუთრეებისგან წარმოდგენილ უნდა იქნეს გრგ-ს დამტკიცების ეტაპზე;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 45 698 კვ.მ

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 ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გრძელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა-2.

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) – 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

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

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		

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდეებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/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;

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		

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

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

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის;

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

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	0,2	კოეფიციენტი
კ-2	-	კოეფიციენტი

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

კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა		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 დასახვეები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის	

ვინაიდან, განხორციელდება “ლაგუნა ვერეს” კომპლექსის რეაბილიტაცია და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციის შენარჩუნება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე დაზუსტებულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები და კოეფიციენტები განისაზღვროს/დადასტურდეს არსებული შენობის მიერ ათვისებული კოეფიციენტების გათვალისწინებით.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდეებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/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;

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

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

შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გაზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გაზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი
-----------------	--

საგარეუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი – 45 698 კვ.მ

სართულიანობა 1-52 სართული

ნაკვეთი #1 –33 932 კვ.მ;

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

კ1-0.5

კ2-4.6

კ3-0.3

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

კ3-0.3

საცხოვრებელი პროცენტულობის წილი 75 %

საზოგადოებრივი 25%

ნაკვეთი #2 – 11 766 კვ.მ.

სარეკრეაციო ზონა (რზ-2)

შენიშვნა:

1. ტერიტორიაზე ვრცელდება დაბალი და მაღალი რისკის შემცველი გეოდინამიკური არეალი, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოსადგენია დეტალური გეოლოგია;

2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16¹ მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის განსაზღვრულია მაკომპენსირებელი ღონისძიებები. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე/წ თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართობის 4%-ის ოდენობით (ფართობის ოდენობა განისაზღვროს/დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე)
3. ტერიტორიაზე ვრცელდება ღვარცოფის აღნიშვნა და მდინარე ვერეს კოლექტორი, შესაბამისად შენობა-ნაგებობის განთავსებისას საჭიროა დაცული იქნეს ღვარცოფის და მდინარის კოლექტორის შეზღუდვის არეალი და საჭიროებისამებრ ჩატარდეს შესაბამისი ღონისძიება;

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოსადგენია სსიპ გარემოს ეროვნულ სააგენტოს პოზიცია და მათთან შეთანხმებული გეგმა, სადაც ტოპოგრაფიის საფუძველზე დატანილი იქნება კოლექტორი გაბარიტული ზომებით და შეზღუდვის არეალები;
4. წარმოსადგენია მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობები /მინდობილობები
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება და შემდგომში განაშენიანების რეგულირების გეგმა მტკიცდება იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი ძალაში შევა, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო არეალში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში.

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

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

4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში - გრგ) 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;

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

21. გეგმარების შემზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;

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

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, ნომერკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;

4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;

5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

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

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.