



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 637

19 დეკემბერი
“ --- ” ----- 2023 ♡

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე; ქალაქ თბილისში, კუს ტბის ასასვლელის მიმდებარედ;
ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე (ნაკვეთი №003/071), (ნაკვეთი №003/072), (ნაკვ.3/51),
(ნაკვ.014/005), (ნაკვ.014/004), (ნაკვეთი 01/004); (ნაკვეთი 01/007); (ნაკვ.3/50); (ნაკვეთი
№003/072) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.14.12.001.004;
№01.14.12.001.002; №01.14.12.001.003; №01.14.12.001.005; №01.14.12.001.007;
№01.14.12.001.011; №01.14.12.003.050; №01.14.12.001.012; №01.14.12.001.014;
№01.14.12.003.051; №01.14.12.003.071; №01.14.12.003.100; №01.14.12.003.179;
№01.14.12.003.102; №01.14.12.003.109; №01.14.12.003.103; №01.14.12.003.163;
№01.14.12.003.165; №01.14.12.003.168; №01.14.12.003.171; №01.14.13.013.001;
№01.14.13.013.003; №01.14.13.014.007-ის ნაწილი; №01.14.13.013.009; №01.14.13.014.001;
№01.14.12.003.166; №01.14.13.014.005; №01.14.13.014.008; №01.14.13.014.004) აღდგენა-
რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის 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 დეკემბრის
№23.1905.2124 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე; ქალაქ თბილისში, კუს ტბის
ასასვლელის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე (ნაკვეთი №003/071), (ნაკვეთი
№003/072), (ნაკვ.3/51), (ნაკვ.014/005), (ნაკვ.014/004), (ნაკვეთი 01/004); (ნაკვეთი 01/007);
(ნაკვ.3/50); (ნაკვეთი №003/072) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები:
№01.14.12.001.004; №01.14.12.001.002; №01.14.12.001.003; №01.14.12.001.005;
№01.14.12.001.007; №01.14.12.001.011; №01.14.12.003.050; №01.14.12.001.012;
№01.14.12.001.014; №01.14.12.003.051; №01.14.12.003.071; №01.14.12.003.100;
№01.14.12.003.179; №01.14.12.003.102; №01.14.12.003.109; №01.14.12.003.103;
№01.14.12.003.163; №01.14.12.003.165; №01.14.12.003.168; №01.14.12.003.171;
№01.14.13.013.001; №01.14.13.013.003; №01.14.13.014.007-ის ნაწილი; №01.14.13.013.009;
№01.14.13.014.001; №01.14.12.003.166; №01.14.13.014.005; №01.14.13.014.008;
№01.14.13.014.004) აღდგენა-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის 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 №0122208912-67 (№0122312865-67; №01223461221-67; №01223461221-67; №01230802081-67; №01231391545-67; № 0123200561-67; №01232352064-67; №01232862183-67; №0123307672-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე

ქალაქი თბილისი , კუს ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი:

N01.14.12.001.004;N01.14.12.001.002;N01.14.12.001.003;N01.14.12.00
1.005;N01.14.12.001.007;01.14.12.001.011;N01.14.12.003.050;

01.14.12.001.012;N01.14.12.001.014;N01.14.12.003.051;

N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179;

N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103;

N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168;

N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003;

N01.14.13.014.007; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001;

N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008;

N01.14.13.014.004;) აღდგენა-რეკონსტრუქციის 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:.....	8
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	8
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	9
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	9
2.6	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა).....	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	11
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	11
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	12
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	12
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....	12
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	Error! Bookmark not defined.
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	18

4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	18
5	შენიშვნები:	20

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, განიმარტება 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

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

- კანონი;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
 4. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
 5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება 2023 წლის 14 დეკემბრის N 23.1905.2124 ;
 6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01233453496 - 11.12.2023;
 7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - N01233143445 - 10.11.2023, N01222452870 - 02.09.2022;
 8. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილი: N5/50443 (07/09/2022);
 9. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი: N61-01223413541 (07/12/2022);
 10. სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს წერილი: N21/6659 (04/11/2022);
 11. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წერილი: 60-0122231760 (19/08/2022);

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

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

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
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	0122208912-67 - 27.07.2022 0122312865-67 - 08.11.2022 01223461221-67 - 12.12.2022 01230802081-67 - 21.03.2023 01231391545-67 - 19.05.2023 0123200561-67 - 19.07.2023 01232352064-67 - 23.08.2023 01232862183-67 - 13.10.2023 0123307672-67 - 03.11.2023
განმცხადებელი	ნინო ზადაგაძე
ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი , კუს ტბა.
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	ს.კ. N01.14.12.001.004;N01.14.12.001.002;N01.14.12.001.003;N01.14.12.001.005;N01.14.12.001.007;01.14.12.001.011;N01.14.12.003.050; 01.14.12.001.012;N01.14.12.001.014;N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003; N01.14.13.014.007;

	N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004;
ფუნქციური დანიშნულება	კუს ტბის მიმდებარე ტერიტორიის რეკონსტრუქცია
ფუნქციური გამოყენება	ბილიკები, მოედნები, საზოგადოებრივი სივრცეები;
ტერიტორიულ- სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ)–
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - ვაკე ქვეუბანი -ვაკე, ბაგები ზონის ნომერი - 32 ნორმატიული ფასი - 255
გეგმარებითი შეზღუდვები	-

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;
- „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 – „სეისმომდებელი 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 ქალაქი თბილისში , კუს ტბის მიმდებარედ.

N01.14.12.001.004;N01.14.12.001.002;N01.14.12.001.003;N01.14.12.001.005;N01.14.12.001.007;01.14.12.001.011;N01.14.12.003.050; 01.14.12.001.012;N01.14.12.001.014;N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003; N01.14.13.014.007; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004;

საპროექტო ტერიტორიის ფართობია დაახლოებით 332 891კვ. მ

ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონაა სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სატყეო ზონა. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ).

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

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

- პროექტირებისას, ნაკვეთები რომლის სამშენებლოდ განვითარება არ იგეგმება მოხდეს მათი გაერთიანება, ან განესაზღვროს არასამშენებლო ნაკვეთის სტატუსი.
- გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე, ეტაპებში და რიგითობაში ახალი შენობა-ნაგებობების მშენებლობამდე-რეკონსტრუქციამდე გაიწეროს საპროექტო არეალში დემონტაჟის განხორციელება.

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;
- 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;

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

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზაზის 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;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;

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;
- 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 „თბილისერვის ჯგუფთან“;

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური 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 გახაშვნიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო შენობების განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);

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;

- გრგ-ს შეთანხმების სტადიაზე წარმოსადგენია GWP-სთან ეთანხმებული გენგეგმა შეზღუდვის არეალების ჩვენებით ან შეთანხმებული პოზიცია. ამასთან, თბილისი ენერჯისთან შეთანხმებული გენგეგმა, რომელზეც ნაჩვენებია იქნება გადატანის ტრაექტორია, ან შეზღუდვის არეალები.

- გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილი იქნეს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ს 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 ფართობია დაახლოებით 332 891 კვ. მ

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

არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

გახაცხადის 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: ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონებია სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სატყეო ზონა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რზ-2-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა (იხ. დანართი).

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

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

შენიშვნა	შენიშვნა	12***	მეტრი
	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაჯიფი სასაზღვროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის სახლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის		

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად, სატყეო ზონა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყეს, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს; სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, 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, 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. ტზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1	–	კოეფიციენტი	
კ-2	–	კოეფიციენტი	
კ-3 *	0,1	კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	–	ერთეული/ჰა	
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	–	მეტრი	
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

3.2 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

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

„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 თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

„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-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რზ-2-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა (იხ. დანართი).

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯინის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასაზღვროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის სახლობისთვის განაშენიანების რეგულირების აკრძალვის ფარგლებში		

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

შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად, სატყეო ზონა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყეს, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს“; სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვიების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, 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. ტზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1	–	კოეფიციენტი
კ-2	–	კოეფიციენტი
კ-3*	0,1	კოეფიციენტი

საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ეროეული/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 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

*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 ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების 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. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;

35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.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:

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

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 23.1905.2124
14 / დეკემბერი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე; ქალაქ თბილისში, კუს ტბის ასასვლელის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე (ნაკვეთი N003/071), (ნაკვეთი N003/072), (ნაკვ.3/51), (ნაკვ.014/005), (ნაკვ.014/004), (ნაკვეთი 01/004); (ნაკვეთი 01/007); (ნაკვ.3/50); (ნაკვეთი N003/072) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.12.001.004; N01.14.12.001.002; N01.14.12.001.003; N01.14.12.001.005; N01.14.12.001.007; N01.14.12.001.011; N01.14.12.003.050; N01.14.12.001.012; N01.14.12.001.014; N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003; N01.14.13.014.007-ის ნაწილი; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004) აღდგენა-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 27 ივლისის N0122208912-67 (N0122312865-67; N01223461221-67; N01223461221-67; N01230802081-67; N01231391545-67; N 0123200561-67; N01232352064-67; N01232862183-67; N0123307672-67) განცხადებით მიმართა ნინო ბადაგაძემ (პ/ნ 01031001699) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე; ქალაქ თბილისში, კუს ტბის ასასვლელის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე (ნაკვეთი N003/071), (ნაკვეთი N003/072), (ნაკვ.3/51), (ნაკვ.014/005), (ნაკვ.014/004), (ნაკვეთი 01/004); (ნაკვეთი 01/007); (ნაკვ.3/50); (ნაკვეთი N003/072) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.12.001.004; N01.14.12.001.002; N01.14.12.001.003; N01.14.12.001.005; N01.14.12.001.007; N01.14.12.001.011; N01.14.12.003.050; N01.14.12.001.012; N01.14.12.001.014; N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003; N01.14.13.014.007-ის ნაწილი; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004) აღდგენა-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, კუს ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. არეალის საპროექტო სავარაუდო ფართობი: 332 891კვ. მ (დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე).

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, კუს ტბაზე, ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სატყეო ზონა, რომელიც უცვლელი რჩება. ტერიტორიაზე მთავარი დამაკავშირებელი მისასვლელი გზა არის ბერძენიშვილის ქუჩის მხრიდან. საპროექტო ნაკვეთებზე იგეგმება სარეკრაციო კომპლექსის აღდგენა-რეკონსტრუქცია, ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება მიწისქვეშა ავტოსადგომებით, მოეწყობა შიდა გადაადგილების ქსელი, რომელიც ითვალისწინებს ძირითადად საფეხმავლო ბილიკებს, ასევე პროექტით იგეგმება საზოგადოებრივი სივრცეების რეაბილიტაცია.



საგარეუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის საგარეუდო ფართობი (კვ.მ) - 332 891 კვ. მ

განაშენიანების საერთო ფართობი (კ-1) - (0.2) კვ.მ;

განაშენიანების საერთო ინტენსივობა მიახლოებით (კ-2) -

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - (0.8) კვ.მ;

არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სატყეო ზონა ;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სატყეო ზონა ;

„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 სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 19 აგვისტოს N60-0122231760 წერილის შესაბამისად, საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N26 18.08.2022წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქ. თბილისში, ქ. თბილისში, კუხ ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ: N01.14.12.001.004; N01.14.12.001.002; N01.14.12.001.003; N01.14.12.001.005; N01.14.12.001.007; N01.14.12.001.011; N01.14.12.003.050; N01.14.12.001.012; N01.14.12.001.014; N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003;

N01.14.13.014.007; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004) რეკონსტრუქციის პროექტის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტო, 2022 წლის 7 სექტემბრის N5/50443 წერილის შესაბამისად, არ არის წინააღმდეგი, ქალაქ თბილისში, კუს ტბის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდები №01.14.13.013.009, №01.14.12.003.168) შეყვანილი იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების არეალში იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქმედების განხორციელების შედეგად სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება და არ გაუარესდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მდგომარეობა/ღირებულება.

სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 4 ნოემბრის N21/6659 წერილის შესაბამისად, „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ II დანართის მე-11 პუნქტის 11.4. ქვეპუნქტის შესაბამისად, 10 პექტარზე ან 10 პექტარზე მეტ ფართობზე გასართობი პარკის (მათ შორის, ატრაქციონების პარკის) გაშენება, გარდა ნაშენ გარემოში არსებულ გამწვანებულ ტერიტორიებზე ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად დასასვენებელი/გასართობი ადგილების (მათ შორის, სპორტული, სათამაშო, საგემპინგე, საბანაო ადგილებისა და საქალაქო მებაღეობის) მოწყობისა, საჭიროებს სკრინინგის გადაწყვეტილებას. სკრინინგი არის პროცედურა, რომელიც განსაზღვრავს გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ჩატარების საჭიროებას. როგორც დგინდება, შპს „კუს ტბა კალას“ მიერ დაგეგმილია არსებულ გამწვანებულ ტერიტორიებზე ლანდშაფტური ზონის აღდგენა- რეაბილიტაცია. სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით, „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ II დანართის მე-11 პუნქტის 11.4. ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაგეგმილი საქმიანობა არ საჭიროებს სკრინინგის პროცედურის გავლას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 11 დეკემბრის N01233453496 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სარეკრეაციო კომპლექსის რეკონსტრუქციის პროექტის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 10 ნოემბრის N01233143445 წერილის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 7 დეკემბრის N61-01223413541 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მოხდეს დაინტერესებაში არსებული სივრცის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში მოქცევა იმ პირობით და მას შემდეგ, რაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებისთვის განისაზღვრება ფუნქციური ზონა, რომელიც შესაძლებელს გახდის ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებას და განხორციელდება აღნიშნული მიწის ნაკვეთის აუქციონის წესით პრივატიზება.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე; ქალაქ თბილისში, კუს ტბის ასასვლელის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე (ნაკვეთი N003/071), (ნაკვეთი N003/072), (ნაკვეთი N003/072) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.12.001.004; N01.14.12.001.002; N01.14.12.001.003; N01.14.12.001.005; N01.14.12.001.007; N01.14.12.001.011; N01.14.12.003.050; N01.14.12.001.012; N01.14.12.001.014; N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003;

N01.14.13.014.007-ის ნაწილი; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004) აღდგენა-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის 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, N0122208912-67 (N0122312865-67; N01223461221-67; N01223461221-67; N01230802081-67; N01231391545-67; N 0123200561-67; N01232352064-67; N01232862183-67; N0123307672-67) 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, კუს ტბაზე; ქალაქ თბილისში, კუს ტბის ასასვლელის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კუს ტბაზე (ნაკვეთი N003/071), (ნაკვეთი N003/072), (ნაკვ.3/51), (ნაკვ.014/005), (ნაკვ.014/004), (ნაკვეთი 01/004); (ნაკვეთი 01/007); (ნაკვ.3/50); (ნაკვეთი N003/072) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.12.001.004; N01.14.12.001.002; N01.14.12.001.003; N01.14.12.001.005; N01.14.12.001.007; N01.14.12.001.011; N01.14.12.003.050; N01.14.12.001.012; N01.14.12.001.014; N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003; N01.14.13.014.007-ის ნაწილი; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004) აღდგენა-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის 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 მერია არქიტექტურის სამსახური



წერილის ნომერი: 60-0122231760
თარიღი: 19/08/2022

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

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

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენი 2022 წლის 4 აგვისტოს N16-01222161593 (17-01222162285-60 04.08.2022) წერილი, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, **კუს ტბის მიმდებარედ** არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. N01.14.12.001.004; N01.14.12.001.002; N01.14.12.001.003; N01.14.12.001.005; N01.14.12.001.007; N01.14.12.001.011; N01.14.12.003.050; N01.14.12.001.012; N01.14.12.001.014; N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109; N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003; N01.14.13.014.007; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004) სარეგულაციო კომპლექსის რეკონსტრუქციის პროექტის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ღონისძიებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 26 მარტის N137 დადგენილების, „საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის უფლებამოსილების დელეგირების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 6 აპრილის N91 განკარგულებით დამტკიცებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N26 18.08.2022წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქ. თბილისში, ქ. თბილისში, **კუს ტბის მიმდებარედ** არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. N01.14.12.001.004; N01.14.12.001.002; N01.14.12.001.003; N01.14.12.001.005; N01.14.12.001.007; N01.14.12.001.011; N01.14.12.003.050; N01.14.12.001.012; N01.14.12.001.014; N01.14.12.003.051; N01.14.12.003.071; N01.14.12.003.100; N01.14.12.003.179; N01.14.12.003.102; N01.14.12.003.109;

N01.14.12.003.103; N01.14.12.003.163; N01.14.12.003.165; N01.14.12.003.168; N01.14.12.003.171; N01.14.13.013.001; N01.14.13.013.003; N01.14.13.014.007; N01.14.13.013.009; N01.14.13.014.001; N01.14.12.003.166; N01.14.13.014.005; N01.14.13.014.008; N01.14.13.014.004) სარეკრეაციო კომპლექსის რეკონსტრუქციის პროექტის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დაგეგმვის დამტკიცების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

დანართი: 2 (ორი) ფურცელი.

პატივისცემით,

კონსტანტინე ღვინჯილია

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური-ძველი თბილისის სანებართვო განყოფილება-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (განყოფილების უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტო
LEPL NATIONAL ENVIRONMENTAL AGENCY

0112, სამართავლი, თბილისი, დ. აგმაშenebeli ბაზ. 150
150 D. Agmashenebeli ave. 0112, Tbilisi, Georgia

TEL: +995 32 2439503 FAX: +995 32 2439502
E-mail: info@nea.gov.ge Web: www.nea.gov.ge

N 21/6659
04/11/2022

6659-21-2-202211041719



შპს „კუს ტბა კალას“ დირექტორს
ქალბატონ ნინო ბადაგაძეს
ელ.ფოსტა: nino_badagadze@hotmail.com

ქალბატონო ნინო,

სსიპ გარემოს ეროვნულმა სააგენტომ განიხილა თქვენი 2022 წლის 20 ოქტომბრის N29754 წერილი, რომელიც ეხება შპს „კუს ტბა კალას“ მიერ კუს ტბისა და მისი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კონცეფციის ფარგლებში არსებული ლანდშაფტური ზონის აღდგენა-რეაბილიტაციის სამუშაოებისათვის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით“ გათვალისწინებული სკრინინგის პროცედურის საჭიროების საკითხს.

გაცნობთ, რომ „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ II დანართის მე-11 პუნქტის 11.4. ქვეპუნქტის შესაბამისად, 10 ჰექტარზე ან 10 ჰექტარზე მეტ ფართობზე გასართობი პარკის (მათ შორის, ატრაქციონების პარკის) გაშენება, გარდა ნაშენ გარემოში არსებულ გამწვანებულ ტერიტორიებზე ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად დასასვენებელი/გასართობი ადგილების (მათ შორის, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საბანაო ადგილებისა და საქალაქო მეზაღობის) მოწყობისა, საჭიროებს სკრინინგის გადაწყვეტილებას. სკრინინგი არის პროცედურა, რომელიც განსაზღვრავს გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ჩატარების საჭიროებას.

როგორც თქვენ მიერ წარმოდგენილი წერილით დგინდება, შპს „კუს ტბა კალას“ მიერ დაგეგმილია არსებულ გამწვანებულ ტერიტორიებზე ლანდშაფტური ზონის აღდგენა-რეაბილიტაცია. „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ II დანართის მე-11 პუნქტის 11.4. ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაგეგმილი საქმიანობა არ საჭიროებს სკრინინგის პროცედურის გავლას.

პატივისცემით,



თამარ ფიცხელაური

თ. ფიცხელაური

სააგენტოს უფროსი

სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტო



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **01233453496**
თარიღი: **11/12/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 3 ნოემბრის №0123307672-67 განცხადება და 5 დეკემბრის №19/01233391919-18 განცხადებით ატვირთული დოკუმენტაცია, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, კუს ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.13.014.007, 01.14.13.014.002, 01.14.13.014.008, 01.14.13.014.001, 01.14.13.014.004, 01.14.13.014.005, 01.14.12.001.002, 01.14.12.001.011, 01.14.12.001.010, 01.14.13.013.001, 01.14.13.013.009, 01.14.13.013.003, 01.14.12.001.007, 01.14.12.001.004, 01.14.12.001.005, 01.14.12.001.014, 01.14.12.003.050, 01.14.12.003.051, 01.14.12.003.163, 01.14.12.003.166, 01.14.12.003.103, 01.14.12.003.071, 01.14.12.003.171, 01.14.12.003.102, 01.14.12.003.165, 01.14.12.003.168, 01.14.12.001.003, 01.14.12.003.109, 01.14.12.003.179, 01.14.12.003.100, 01.14.12.003.166, 01.14.12.001.012; **არსებული ფუნქციური ზონა:** სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატყეო ზონა, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ); **გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა:** რზ-2, ლსზ და სატყეო ზონა; **საპროექტო ფუნქციური ზონა:** ლსზ, ტზ-1, სატყეო ზონა და რზ-2) სარეკრეაციო კომპლექსის რეკონსტრუქციის პროექტის 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 (კ-3) კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობების მითითებით (**რზ-2 = 0.8 = 44 906.4 მ²; ტზ-1 = 0.1 = 710 მ²**) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომელთა შესაბამისად განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **28 ძირი** მწვანე ნარგავის (ს/კ: **01.14.13.014.001** - №67, №92-93, №120, №142, №267; ამავე საკადასტრო ერთეულზე **22 ძირი ხილ-კენკროვანი:** №61, №96, №112, №136-137, №153, №156, №158-162, №165, №168-170, №172-176, №246) მოჭრას და **142 ძირი** მწვანე ნარგავის (**2 ძირი 25 სმ-ზე მეტი დიამეტრის: ს/კ: 01.14.13.014.001** - №135, №241; **140 ძირი 25 სმ-ზე ნაკლები დიამეტრის: ს/კ: 01.14.13.014.001** - №23, №42, №60, №62, №64, №68, №95, №97-105, №108, №110-111, №115-119, №121-134, №138-141, №143-145, №149-152, №154-155, №171, №177-187, №191, №227-240, №242, №244-245, №247-251, №262-266, №268, №327, №373-376, №378-379, №388-389, №391; ს/კ: **01.14.12.001.014** - №1-38) გადარგვას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.14.13.014.007, 01.14.13.014.002, 01.14.13.014.008, 01.14.13.014.001, 01.14.13.014.004, 01.14.13.014.005, 01.14.12.001.002, 01.14.12.001.011, 01.14.12.001.010, 01.14.13.013.001, 01.14.13.013.009, 01.14.13.013.003, 01.14.13.001.008, 01.14.12.001.007, 01.14.12.001.004, 01.14.12.001.005, 01.14.12.001.014, 01.14.12.003.050, 01.14.12.003.051, 01.14.12.003.163, 01.14.12.003.166, 01.14.12.003.103, 01.14.12.003.071, 01.14.12.003.171, 01.14.12.003.102, 01.14.12.003.165, 01.14.12.003.168, 01.14.12.001.003, 01.14.12.003.109, 01.14.12.003.179, 01.14.12.003.100, 01.14.12.003.166, 01.14.12.001.012 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს სარეკრეაციო კომპლექსის რეკონსტრუქციის პროექტის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ამასთანავე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე, განმცხადებელმა 01.14.13.014.001 საკადასტრო ერთეულისთვის წარმოდგენილ საექსპერტო დასკვნაში უნდა დააზუსტოს №108 ხე-მცენარის (იფანი) ხარისხობრივი მდგომარეობა, ვინაიდან აღნიშნული არ ემთხვევა გადასარგავი ხეების ცხრილში მოცემულ ინფორმაციას. ასევე, ზემოაღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე არსებულ №187 და №155 მწვანე ნარგავებს უნდა მიეთითოს ხარისხობრივი მდგომარეობა და უნდა დაზუსტდეს №191 და №327 ხე-მცენარეების სახეობა.

დამატებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოსადგენ საპროექტო ტოპოგრაფიულ გეგმაზე, თითოეულ მწვანე ნარგავს თვალსაჩინოდ უნდა მიენიჭოს საექსპერტო დასკვნის შესაბამისი ნუმერაცია.

აქვე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება საზოგადოებრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული

საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდეგში 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 კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 მ² ერთი ძირი ძვირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 20 25 მ² დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 6 მ² ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ: იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან, გარდა შავი და ელდარის ფიჭვების, ვერხვის 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 მტკრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება

ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის სის 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





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01223413541
თარიღი: 07/12/2022

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
იდრესატი: 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 11 ნოემბრის N16-01223153402 (14.11.22 N12-0122318298-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, კუს ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან, წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით, შენობის განთავსება (არსებული ნაგებობის რეკონსტრუქცია და მიწისქვეშა პარკინგის მშენებლობა) იგეგმება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა და დაურეგისტრირებელი სივრცის გამოყენებით, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მოხდეს დაინტერესებაში არსებული სივრცის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში მოქცევა იმ პირობით და მას შემდეგ რაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებისთვის განისაზღვრება ფუნქციური ზონა, რომელიც შესაძლებელს გახდის ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებას და განხორციელდება აღნიშნული მიწის ნაკვეთის აუქციონის წესით პრივატიზება.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01222452870
თარიღი: 02/09/2022

2022 წლის 27 ივლისის N 0122208912-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, კუს ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.12.001.011, 01.14.12.003.103, 01.14.12.003.100, 01.14.12.003.109, 01.14.12.001.003, 01.14.12.003.102, 01.14.12.003.071, 01.14.12.001.007, 01.14.13.013.003, 01.14.13.013.001, 01.14.12.001.010, 01.14.12.001.002, 01.14.13.014.005, 01.14.13.014.004, 01.14.13.014.001 და სხვა.) სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ- ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა განიხილა წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დოკუმენტაცია და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების კვლევა. გაეცნო ინფორმაციას საპროექტოდ გათვალისწინებული გზების შესახებ: საპროექტო ველო-ბილიკ(ებ)ის, საპროექტო/სარეაბილიტაციო საქვეითე ბილიკებისა და საავტომობილო გზების შესახებ; ინფორმაციას საპროექტოდ გათვალისწინებული საპარკინგე ადგილებისა და რაოდენობის შესახებ და გაცნობებთ:

კვლევის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა ამ ეტაპზე არ არის დამაკმაყოფილებელი. კუს ტბამდე მისასვლელი გზა (მ.ბერძენიშვილის ქუჩა) არ საჭიროებს რეაბილიტაციას. გზის სავალი ნაწილი მოასფალტებულია და არც ერთ მხარეს არ არის ტროტუარი მოწყობილი, თუმცა ქუჩის პარამეტრებიდან გამომდინარე სამომავლოდ ტროტუარის მოწყობა შესაძლებელია გზის ერთ მხარეს მაინც. ამჟამად, ტბის გარშემო სხვადასხვა სახით სამი ბილიკი არსებობს: ერთი - კეთილმოწყობილია, ხოლო ორი - გრუნტის საფარის მქონე. პროექტით იგეგმება მათი რეაბილიტაცია და ქვეითზე ორიენტირებული ინფრასტრუქტურის შექმნა. რომლის მეშვეობით ვიზიტორებს საშუალება ექნებათ მარტივად მიაღწიონ მათთვის სასურველ ზონამდე.

შემოთავაზებული პროექტის მიხედვით ცენტრალური მოედანი, რომელსაც ფაქტობრივი მდგომარეობით აქვს პარკინგის ფუნქცია შესაძლოა მთლიანად ჩავიდეს მიწის ქვეშ, მოედანი კი საზოგადოებრივ სივრცედ გადაიქცეს. ასევე, კუს ტბის მიმდებარედ, მ.ბერძენიშვილის ქუჩის გასწვრივ არსებული პარალელური პარკირება გაუქმდება და აღნიშნული მონაკვეთი გადაიქცევა საფეხმავლო გზად, რომელიც დაუკავშირდება ცენტრალურ მოედანსა და აღმოსავლეთით მდებარე საფეხმავლო ბილიკს და მოექცევა ერთიან სისტემაში.

წარმოდგენილი პროექტით იგეგმება საპროექტო არეალში სამანქანო და საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწყობა/რეაბილიტაცია და საერთო ჯამში სრულყოფილი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობა, სადაც პრიორიტეტს წარმოადგენს ქვეითი და გადაადგილდება უსაფრთხოდ და შეუფერხებლად.

დამატებით გაცნობებთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე

წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა(ები).

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი მიმდებარე გამტარი კვანძები მნიშვნელოვნად არ იტვირთება. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01222452870
თარიღი: 02/09/2022

2022 წლის 27 ივლისის N 0122208912-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, კუს ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.12.001.011, 01.14.12.003.103, 01.14.12.003.100, 01.14.12.003.109, 01.14.12.001.003, 01.14.12.003.102, 01.14.12.003.071, 01.14.12.001.007, 01.14.13.013.003, 01.14.13.013.001, 01.14.12.001.010, 01.14.12.001.002, 01.14.13.014.005, 01.14.13.014.004, 01.14.13.014.001 და სხვა.) სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ- ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა განიხილა წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დოკუმენტაცია და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების კვლევა. გაეცნო ინფორმაციას საპროექტოდ გათვალისწინებული გზების შესახებ: საპროექტო ველო-ბილიკ(ებ)ის, საპროექტო/სარეაბილიტაციო საქვეითე ბილიკებისა და საავტომობილო გზების შესახებ; ინფორმაციას საპროექტოდ გათვალისწინებული საპარკინგე ადგილებისა და რაოდენობის შესახებ და გაცნობებთ:

კვლევის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა ამ ეტაპზე არ არის დამაკმაყოფილებელი. კუს ტბამდე მისასვლელი გზა (მ.ბერძენიშვილის ქუჩა) არ საჭიროებს რეაბილიტაციას. გზის სავალი ნაწილი მოასფალტებულია და არც ერთ მხარეს არ არის ტროტუარი მოწყობილი, თუმცა ქუჩის პარამეტრებიდან გამომდინარე სამომავლოდ ტროტუარის მოწყობა შესაძლებელია გზის ერთ მხარეს მაინც. ამჟამად, ტბის გარშემო სხვადასხვა სახით სამი ბილიკი არსებობს: ერთი - კეთილმოწყობილია, ხოლო ორი - გრუნტის საფარის მქონე. პროექტით იგეგმება მათი რეაბილიტაცია და ქვეითზე ორიენტირებული ინფრასტრუქტურის შექმნა. რომლის მეშვეობით ვიზიტორებს საშუალება ექნებათ მარტივად მიაღწიონ მათთვის სასურველ ზონამდე.

შემოთავაზებული პროექტის მიხედვით ცენტრალური მოედანი, რომელსაც ფაქტობრივი მდგომარეობით აქვს პარკინგის ფუნქცია შესაძლოა მთლიანად ჩავიდეს მიწის ქვეშ, მოედანი კი საზოგადოებრივ სივრცედ გადაიქცეს. ასევე, კუს ტბის მიმდებარედ, მ.ბერძენიშვილის ქუჩის გასწვრივ არსებული პარალელური პარკირება გაუქმდება და აღნიშნული მონაკვეთი გადაიქცევა საფეხმავლო გზად, რომელიც დაუკავშირდება ცენტრალურ მოედანსა და აღმოსავლეთით მდებარე საფეხმავლო ბილიკს და მოექცევა ერთიან სისტემაში.

წარმოდგენილი პროექტით იგეგმება საპროექტო არეალში სამანქანო და საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწყობა/რეაბილიტაცია და საერთო ჯამში სრულყოფილი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობა, სადაც პრიორიტეტს წარმოადგენს ქვეითი და გადაადგილდება უსაფრთხოდ და შეუფერხებლად.

დამატებით გაცნობებთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე

წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა(ები).

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი მიმდებარე გამტარი კვანძები მნიშვნელოვნად არ იტვირთება. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

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

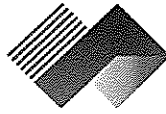
გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული მჭამპი





KA021760460799522

სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო



NATIONAL AGENCY
OF STATE PROPERTY

თბილისი 0179, ი.ჭავჭავაძის გამზ. 49ა
ტელ: 1420
info@nasp.gov.ge

49a I.Chavchavadze avenue, 0179 Tbilisi, Georgia
Tel: 1420
info@nasp.gov.ge

N5/50443

07 / სექტემბერი / 2022 წ.

სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა
და ურბანული განვითარების სააგენტოს

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში შემოსული თქვენი 01.08.2022წ. № 16-01222131026 წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი, ქალაქ თბილისში, კუს ტბის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდები № 01.14.13.013.009, № 01.14.12.003.168) შეყვანილი იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების არეალში, იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქმედების განხორციელების შედეგად სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება და არ გაუარესდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მდგომარეობა/ღირებულება.

სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა/
მთავრადსმულია
ელემბრონულად



გიორგი დუგლაძე