



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 254

16 აგვისტო
“ --- ” --- 2019 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული, საბავშვო ბაღი) 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“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 14 აგვისტოს №19.861.1138 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული, საბავშვო ბაღი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ამავე გეგმარებითი დავალების პროექტით გათვალისწინებული საპროექტო გადაწყვეტის შენარჩუნების პირობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01192243361-67 12.08.2019 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

ქ. თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა
მხარეს (№01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე)

საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი, 2019 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 ქალაქმშენებლობითი სტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	7
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	8
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	8
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	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).....	9
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	10
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	10
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	11
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	12
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	12
3.2	არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.....	12
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	13
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	15
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	16
5	შენიშვნები:.....	17

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 საკანონმდებლო საფუძვლები

1. ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
4. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის N10-16 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულება (მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი);
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 14 აგვისტოს N19.861.1138

განკარგულება;

6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01192252938 (13.08.2019)
8. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01192132450 (01.08.2019)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

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

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

1. ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;

5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
7. „ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
8. „სკოლამდელი და ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების მოწყობის, აღჭურვისა და სამუშაო რეჟიმის სანიტარული წესებისა და ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს № 308/ნ ბრძანება;
9. „ტექნიკური რეგლამენტის – ადრეული და სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების დაწესებულებების სანიტარული და ჰიგიენური ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №485 დადგენილება;
10. „მეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
11. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
12. „საწარმოების, ნაგებობებისა და სხვა ობიექტების სანიტარული დაცვის ზონებისა და სანიტარული კლასიფიკაციის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს შრომის ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2003 წლის 6 ოქტომბრის N234/ნ ბრძანება;
13. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01191063317-67, 16.04.2019 (01191953-67, 14.07.2019) (01192181870-67, 06.08.2019) (01192243361-67, 12.08.2019)
განმცხადებელი	ლევან ბაშინურიძე; ნოდარ ადეიშვილი
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქ. თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთზე
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	01.10.18.006.142; 01.10.18.006.197-ის ნაწილზე

1.3 ამოსავალი პირობები

ფუნქციური დანიშნულება	საცხოვრებელი კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, კომერციული, საბავშვო ბაღი.
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) - საზოგადოებრივი, საქმიანი, კომერციული, საცხოვრებელი, დასასვენებელი, საგანმანათლებლო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და სარეკრეაციო;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - ლისი; ქვეუბანი - ლისის ტბა; ზონის ნომერი-14; ნორმატიული ფასი -16 ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები	-

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

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

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით);
- 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- სკოლებისა და ბაღების დაგეგმარებისას დაცულ იქნას საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის დადგენილება №485 „ტექნიკური რეგლამენტის – ადრეული და სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების დაწესებულებების სანიტარიული და ჰიგიენური ნორმების დამტკიცების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის დადგენილება №485 „ტექნიკური რეგლამენტის – ადრეული და სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების დაწესებულებების სანიტარიული და ჰიგიენური ნორმების დამტკიცების შესახებ“.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორიის მთლიანი ფართობი საკადასტრო ერთეულების თანახმად (საკადასტრო კოდით: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) წარმოადგენს 132 106 კვ.მ. მთლიანი საპროექტო ტერიტორიიდან, საპროექტო არეალად მიჩნეულია **56 798 კვ.მ.**

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ ფერდზე, რომელიც არსებული მდგომარეობით წარმოადგენს გაუნაშენიანებელ ფერდს, რომელსაც ორი მხრიდან ესაზღვრება ხევი. საპროექტო

ტერიტორიის მიმდებარე, მომჯინავე ტერიტორიებზე აქტიურად მიმდინარეობს როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებლების, ასევე ინდივიდუალური საცხოვრებლებისა და საზოგადოებრივი ობიექტების განაშენიანება. შესაბამისად საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

„სითი ინსტიტუტი საქართველო; გარემოსდაცვითი არასამთავრობოების ქსელი CENN“-ის მიერ შემუშავებული გეოდინამიკური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით საპროექტო ტერიტორია ხვდება ნაწილობრივ მაღალი და საშუალო საშიშროების მქონე არეალებში, ხოლო პასუხისმგებელი სპეციალისტის მიერ შესაბამისი ფორმით დამოწმებული წარმოდგენილი გეოლოგიური დასკვნის თანახმად საპროექტო ტერიტორია დაგეგმილი მშენებლობისათვის დამაკმაყოფილებელ პირობებში იმყოფება და გამოირჩევა მდგრადობის მაღალი ხარისხით.

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

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ საზღვრებში იმგვარად, რომ არ სცდებოდეს გრგ დავალებით დადგენილ საპროექტო არეალს;
- 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 გამოიჯანუხა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითო კავშირები მომიჯნავე ტერიტორიასთან და ობიექტებთან;
- რეკომენდებულია ძირითადი ქუჩათა ქსელისთვის განკუთვნილი ტერიტორია გამოიყოს დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად ან ერთეულებად და მიენიჭოს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

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, მიმდებარე განაშენიანების გათვალისწინებით.

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;
- საზოგადოებრივი საზღვარი: დადგინდეს საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ დაგეგმილი ძირითადი, შიდა საუბნო გზებიდან, რომელთაც რეკომენდებულია რომ მიენიჭოს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ასევე საზოგადოებრივი დანიშნულების სარეკრეაციო სივრცეების მხრიდან;

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

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

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

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ა) **0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;**

ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) **0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.**

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

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;

- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

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

- სარეკრეაციო ტერიტორიების გეგმა წარმოდგენილი უნდა იყოს სარეკრეაციო სივრცეების იერარქია, ტიპები, გამოყენების სახეობები, საზღვრები და მითითებული უნდა იქნეს მათი საპროექტო დასახელებები. წარმოდგენილი უნდა იქნეს მათი მოწყობისათვის საჭირო ღონისძიებათა ჩამონათვალი;
- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;
- ბავშვთა სათამაშო და სპორტული მოედნები დაიგეგმოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ინფრასტრუქტურისთვის შესაბამისი მოცულობებით.

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას

საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;

- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24).

2.9 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;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გათვალისწინებული იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა, როგორც პროექტში, ასევე, ყველა საჭირო რუკაზე;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ პროექტში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;
- მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალი;

- მიწის ნაკვეთის გამოჯვანისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადო უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- საპროექტო ტერიტორიის გეგმარებისას (შენობების განლაგების და ქუჩათა ქსელის) გათვალისწინებული იქნეს შეკავშირებული საფეხმავლო ქუჩათა ქსელი;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის მთლიანი ფართობი საკადასტრო ერთეულების თანახმად (საკადასტრო კოდით: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) წარმოადგენს 132 106 კვ.მ. მთლიანი საპროექტო ტერიტორიიდან, საპროექტო არეალად მიჩნეულია **56 798 კვ.მ.**

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20–105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი ფუნქციური ზონებია **საცხოვრებელი ზონა 3, სატყეო ზონა და ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1;**

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) — დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		1,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური ფართობი	300 / 400 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9 / 12 *	მეტრი

და ზომები	მინიმალური სიღრმე	20 / 25 *	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15 *	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის		

სატყეო ზონა — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო ტყისა ან/და სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორიას.

დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

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

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

3.3 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.

რეკომენდებულია ძირითადი ქუჩათა ქსელისთვის განკუთვნილი ტერიტორია გამოიყოს დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად ან ერთეულებად და მიენიჭოს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 **	კოეფიციენტი
კ-2		2,1 **	კოეფიციენტი
კ-3		0,3 **	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400 * / 500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12 * / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 * / 25	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად	

**** განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები განისაზღვროს წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტით წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტის შესაბამისად.**

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

დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12 ***	მეტრი

შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან 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) — 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-ნაგებობის 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		

სატყეო ზონა — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო ტყისა ან/და სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორიას. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს;

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების კრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება;
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 ქუჩათა ქსელის გეგმა, შენობის განლაგების, შენობის სამანქანო მისადგომის, სამანქანო შესასვლელის, საფეხმავლო შესასვლელების და მოძრაობის მიმართულების მითითებით;
36. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
37. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
38. საპროექტო ტერიტორიის გზამკვლევი რუკა;
39. საკვლევი არეალის სატრანსპორტო ნაკადების სიმულაცია საგზაო მოძრაობის ორგანიზებაში ტზმ-ს ფარგლებში შემოთავაზებული ცვლილებების და გელოვანის გამზირზე დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურული პროექტების გათვალისწინებით;
40. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
41. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
42. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
44. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
45. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
46. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
47. ვერტიკალური გეგმარება;
48. ვიზუალიზაცია;
49. დეტალური საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
50. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
51. 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://urban.tbilisi.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომენკლატურა: 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 მასშტაბების დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;

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

დამატებითი ინფორმაცია:

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

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 19.861.1138 14 / აგვისტო / 2019 წ.

ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 16 აპრილს N01191063317-67 (N01191953-67 14.07.2019, N01192181870-67 06.08.2019, N01192243361-67 12.08.2019) განცხადებით მიმართა ნოდარ ადგიშვილმა (პ/ნ 01031004439) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) და მოიცავს 56798 კვ.მ-ს.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3) და მცირედზე სატყეო ზონა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

„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-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

არსებული მდგომარეობით, საპროექტო წარმოდგენს გაუნაშენიანებელ ფერდს, რომელსაც ორი მხრიდან ესაზღვრება ხევები. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე, მომდინარე ტერიტორიებზე აქტიურად მიმდინარეობს როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებლების ასევე, ინდივიდუალური საცხოვრებლებისა და საზოგადოებრივი ობიექტების განაშენიანება. შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

N01191063317-67 (N01191953-67 14.07.2019, N01192181870-67 06.08.2019, N01192243361-67 12.08.2019) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) და სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2). საპროექტო წინადადების შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 5-ისთვის (სზ-5) დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მთლიანად (კ-2=2.1) ათვისება არ ხდება. ამასთან, საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სატყეო ზონა რჩება უცვლელი.

საპროექტო გადაწყვეტები მორგებულია არსებულ და დაგეგმილ განაშენიანებას, კერძოდ, საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთით, ინდივიდუალური დასახლების მომიჯნავედ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მაქსიმალური სართულიანობაა 5 სართული, რომელიც სრულიად აკმაყოფილებს არსებული ზონის (სზ-3) მაქსიმალური სიმაღლის 15 მეტრიან შეზღუდვას. ასევე, საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიაზე სოციალური ინფრასტრუქტურის არარსებობიდან გამომდინარე, პროექტით გათვალისწინებულია 2-3 სართულიანი საბავშვო ბაღის მშენებლობა. ასევე, დაგეგმილია ორი კოშკურა ტიპის 8-9 სართულიანი სახლის, ორი 6-7 სართულიანი სახლის და სამსართულიანი თაუნჰაუსების მშენებლობა, რომლებიც რელიეფის დახრიდან და შენობა-ნაგებობების კონფიგურაციიდან გამომდინარე, არ იქონიებს მნიშვნელოვან ზეგავლენას არსებულ განაშენიანებაზე. განაშენიანების ჯამური ფართი დაახლოებით 52000 კვ.მ-ია.

საპროექტო წინადადებით დადგენილი სარეკრეაციო ზონა 2 დაახლოებით 6000 კვ.მ საპროექტო



არეალის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში დაგეგმარებულია რეკრეაციული მწვანე სივრცე, სასეირნო ბილიკებითა და საბავშვო და დასასვენებელი ბაქნებით. მთლიანად, ამ არეალში გამწვანებული ტერიტორია (შენობების, გზების, ბილიკებისა და რეკრეაციული ბაქნების გამოკლებით) დაახლოებით 26700 კვ. მ-ია. წარმოდგენილი დეტალური საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნის შესაბამისად, ნაკვეთი სრულიად ვარგისია მშენებლობისათვის.

საპროექტო არეალი 56798 კვ.მ:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: $k-1=9200:56798=0.16$ (0.2)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: $k-2=52000:56798=0.91$ (1.0)

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: $k-3=26700:56798=0.48$ (0.5)

„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-4, მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული, ხოლო დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ასევე სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სამსახურის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუწეონ განაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 1 აგვისტოს N01192132450 წერილის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის დადგენილება N39-18, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთის ფუნქციური ზონაა საცხოვრებელი ზონა - 3 და ახალი გზა, რომელიც ეწყობა საპროექტო ტერიტორიიდან „ვეფხვი და მოყმის“ ძეგლის მიმართულებით, შეამსუბუქებს არსებულ სიტუაციას და განტვირთავს მიმდებარე კვანძებს, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 13 აგვისტოს N01192252938 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა, ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსების მიზნით, დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიციის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ეტაპზე გათვალისწინებული უნდა იქნეს, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-55 დადგენილების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის თითოეულ საკადასტრო ერთეულზე მოსაჭრელი ჯანსაღი მწვანე ნარგავების რაოდენობა არ უნდა აჭარბებდეს შესაბამის ტერიტორიაზე არსებული მერქნიანი მცენარეების (რომელშიც არ ითვლება ბოლო 1 წლის განმავლობაში დარგული მერქნიანი მცენარეები) 25%-ს.

ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორიის მცირე ნაწილზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება სატყეო ზონა. შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ შენარჩუნდეს არსებული სატყეო ზონა და არ მოხდეს აღნიშნული ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება.

„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-3 მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, N19/01191143679-67, N19/01191143662-67 და N19/01191232610-67 განცხადებების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში გაიმართა შეპირი მოსმენის სხდომა, სადაც გამოცხადდნენ დამკვეთი კომპანიის შპს „ლისი ფო“-ს წარმომადგენლები და საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთით არსებული მიწის ნაკვეთებისა და მასზე განთავსებული სახლების მესაკუთრეები (დაინტერესებული პირები). დაინტერესებული პირების მოთხოვნას წარმოდგენდა საპროექტო ტერიტორიის დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ზონირების შესაბამისად განვითარება და 15 მეტრიანი სიმაღლის შეზღუდვის დაცვა.

შეპირი მოსმენის სხდომის გამართვისა და მხარეთა პოზიციების მოსმენის შედეგად, შეიცვალა საპროექტო წინადადება, რომლიც ისევ ითვალისწინებს საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) ცვლილებას საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) და სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2). თუმცა, საცხოვრებელი ზონა 5-ისთვის (სზ-5) დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) სრულად ათვისება არ ხდება. საპროექტო მიწის ნაკვეთების იმ ნაწილში, რომელიც ემიჯნება ინდივიდუალურ დასახლებას და რომელიც ყველაზე შემაღლებული ნაწილია, დაიკლო სართულიანობამ და განისაზღვრა 5 სართულით, რომელიც ასევე შესაძლებელი იყო საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) 15 მეტრიანი შეზღუდვის პირობებშიც. დახრილი რელიეფიდან გამომდინარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები 8-9 მეტრით მაღლა მდებარეობს აღნიშნულ 5 სართულიანი შენობების არსებული გრუნტის (0,00) ნიშნულიდან. 8-9 სართულიანი კოშკურა ტიპის შენობების არსებული გრუნტის (0,00) ნიშნულიდან 10-11 და 30-33 მეტრით მაღლაა. ხოლო 6-7 სართულიანი შენობების არსებული გრუნტის (0,00) ნიშნულიდან 13 და 23 მეტრით მაღლა მდებარეობს.

არსებული განაშენიანების გათვალისწინებით, დაგეგმილია დაბალი და საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების, თაუნჰაუსის ტიპის საცხოვრებლის, საბავშვო ბაღისა მშენებლობა და რეკრეაციული მწვანე სივრცეების, სასეირნო ბილიკებისა და საბავშვო, დასასვენებელი ბაქნების მოწყობა. ასევე, გათვალისწინებულია მიმდებარედ არსებული ქალაქთმშენებლობითი პროექტები. საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

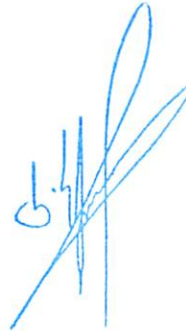
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული, საბავშვო ბაღი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება მისაღებია არსებული საპროექტო გადაწყვეტის შენარჩუნების პირობით.

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 შესაბამისად, ასევე, N01191063317-67 (N01191953-67 14.07.2019, N01192181870-67 06.08.2019, N01192243361-67 12.08.2019) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული, საბავშვო ბაღი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვეგმარებითი დავალების პროექტი, ამავე გვეგმარებითი დავალების პროექტით გათვალისწინებული საპროექტო გადაწყვეტის შენარჩუნების პირობით.
2. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წინამდებარე განკარგულების გადაგზავნა დაინტერესებული მხარეებისთვის.
3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ილია ელოშვილს.
4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



ნერილის ნომერი: 01192252938
თარიღი: 13/08/2019
პინი: 4258

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა თქვენი მიმდინარე წლის 12 აგვისტოს №01192243361-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს (ს/კ: 01.10.18.006.142, 01.10.18.006.197; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 3, მცირე ნაწილი - სატყეო ზონა და სატრანსპორტო ზონა 1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ სამსახური თანახმაა ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსების მიზნით დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

დამატებით გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ეტაპზე გათვალისწინებული უნდა იქნას, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-55 დადგენილების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის თითოეულ საკადასტრო ერთეულზე მოსაჭრელი ჯანსაღი მწვანე ნარგავების რაოდენობა არ უნდა აჭარბებდეს შესაბამის ტერიტორიაზე არსებული მერქიანი მცენარეების (რომელშიც არ ითვლება ბოლო 1 წლის განმავლობაში დარგული მერქიანი მცენარეები) 25%-ს.

ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორიის მცირე ნაწილზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ვრცელდება სატყეო ზონა. შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ შენარჩუნდეს არსებული სატყეო ზონა და არ მოხდეს აღნიშნული ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება.

ასევე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი უნდა იქნას მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ საექსპერტო დასკვნა, რომელიც მომზადებული იქნება თითოეული მიწის ნაკვეთისათვის (ს/კ 01.10.18.006.142 და 01.10.18.006.197) ცალ-ცალკე. საექსპერტო დასკვნა ასევე უნდა მოიცავდეს ტოპოგრაფიულ გეგმას საპროექტო შენობის განთავსების სქემით, მასზე საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი მწვანე ნარგავების (მათ შორის, პროექტისათვის ხელისშემშლელი მოსაჭრელი/გადასარგავი ხე-მცენარეების) ნუმერაციის შესაბამისად დატანით, ასევე, საპროექტო შენობასა და მწვანე ნარგავებს შორის არსებული მანძილების აღნიშვნით.

გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც ასევე 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 კვ. მეტრი 1 ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), ხოლო 20-25 კვ. მეტრი დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის.

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, ასევე კვიპაროსის სახეობების ხეებისა.

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

დასარგავ მწვანე ნარგავებთან დაკავშირებით, ასევე გაცნობებთ, რომ ვერხვის სახეობები ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის ხის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.

აქვე გაცნობებთ, რომ ფოთლოვანი ხეების დარგვის შემთხვევაში ნერგის სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.5 მეტრი, 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 კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



ნერილის ნომერი: 01192132450

თარიღი: 01/08/2019

პინი: 1380

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2019 წლის 14 ივლისის N 01191953-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.10.18.006.197, 01.10.18.006.142) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

ტერიტორია არ არის მომსახურებული **საზოგადოებრივი ტრანსპორტით**. მიმდინარე სამარშრუტო სქემის ოპტიმიზაციის მიმდინარე კვლევის საფუძველზე ტერიტორია არც სამომავლოდ იქნება მომსახურებული სატრანსპორტო საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, არამედ მეორადი საუბნო საზ. ტრანსპორტით. როდესაც ტერიტორია მომსახურებულია დაბალი იერარქიის საზ. ტრანსპორტით ეს ობიექტურად იწვევს მოდალურ განაწილებაში შორ მანძილზე მგზავრობებისას ინდივიდუალური მანქანის მოხმარების მაღალ წილს. რაც უფრო მაღალია განაშენიანების ინტენსივობა და შესაბამისი მგზავრობების რაოდენობა, მით მეტია სამანქანო მგზავრობა.

იმისათვის, რომ არ იყოს შორ მანძილზე გადაადგილებების საჭიროება, ასევე მნიშვნელოვანია ფუნქციური მრავალფეროვნება **საფეხმავლო (საქვეითე) მისაწვდომობის** ფარგლებში. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ტერიტორიას ახასიათებს მონოფუნქციურობა და განფენილობა (ფუნქციებს შორის შორი მანძილი). ერთის მხრივ, არ არის საფეხმავლო წვდომა ე.წ. საუბნო ფუნქციებზე (სკოლა, საბავშვო ბაღი, ჯანდაცვა, სასურსათო მაღაზია). ასეთი უბნის მაცხოვრებლებისთვის აღნიშნულ ფუნქციებზე წვდომა მოითხოვს შორ მანძილზე მგზავრობას, შესაბამისად, ფეხით გადაადგილება არ არის მოსახერხებელი. ასევე, შორ მანძილზე მგზავრობას მოითხოვს ურბანული განაშენიანების ფარგლებში არსებულ ძირითადი მიზიდულობის არეალებთან (დასაქმების, განათლების და სხვა) წვდომა. შორი მანძილის, გაფანტულობის და სხვა მახასიათებლების გამო, საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მგზავრობა ასევე, ნაკლებად მოსახერხებელია. შესაბამისად, დაბალია სხვადასხვა ფუნქციებზე წვდომის ხარისხი და მწირია სატრანსპორტო არჩევანი, რის შედეგადაც გადაადგილების ყველაზე ხელსაყრელი საშუალება არის კერძო ინდივიდუალური ტრანსპორტი და ყოველი ახალი განაშენიანება არის სამანქანო ნაკადების გამომწვევი და უარყოფითი სატრანსპორტო და ეკოლოგიური ზეგავლენის მქონე.

განაშენიანება, რომლის მგზავრობების წილშიც მაღალია ინდივიდუალური მანქანის/ავტომობილის მოხმარების წილი, არის ობიექტური მიზეზებიდან გამომდინარე, **მანქანაზე/ავტომობილზე დამოკიდებული**. მანქანაზე დამოკიდებული განაშენიანება წარმოქმნის სატრანსპორტო პრობლემებს, რომელიც უარყოფით ზეგავლენას ახდენს მიმდებარე კვანძებზე, რომლის გამტარიანობის რეზერვიც უკვე ამოწურულია.

თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის დადგენილება N 39-18, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთის ფუნქციური ზონაა საცხოვრებელი ზონა - 3 და ახალი გზა, რომელიც ეწყობა საპროექტო ტერიტორიიდან „ფეხვი და მოყმის“ ძეგლის მიმართულებით, შეამსუბუქებს არსებულ სიტუაციას და განტვირთავს მიმდებარე კვანძებს, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგ არ არის.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

