



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 436

27 დეკემბერი
“ --- ” ----- 2019 წ

ა. თბილისი

ქალაქი თბილისი, სანდრო ეულის ქუჩა №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
(საკადასტრო კოდი: №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467) მრავალფუნქციური
კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების
დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“
მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2
პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 61-ე
მუხლის, 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 17 დეკემბრის №19.1335.1706 განკარგულების
შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა №3-ში არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467)
მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი
დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების
საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge
რეგისტრირებული №01193463003-67 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის
შესაბამისად.

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სანდრო ეულის ქ.
N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: №01.14.05.007.467; №01.14.05.007.059) საოფისე
შენობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 7 მარტის №72 განკარგულებით
დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

5. 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

ქალაქი თბილისი, სანდრო ეულის ქუჩა N3, (ნაკვ.07/059), (ნაკვ.07/049) (საკადასტრო
კოდი: N01.14.05.007.059, 01.14.05.007.467) მრავალფუნქციური 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	5
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები	6
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქმშენებლობითი სტანდარტები	6
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	7
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	7
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	8
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	8
2.6	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	8
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	9
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	12
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	13
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომი – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	14
5	შენიშვნები:	15

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 განკარგულება N19.1335.1706

(17/დეკემბერი/2019)

6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01193472683 (13/12/2019)
8. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01193443649 (10/12/2019)
9. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N19.1096.1398 (16/ოქტომბერი/2019)
10. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N19.388.520 (5/აპრილი/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. „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	01190783703-67 (19.03.2019) 01193463003-67 (12.12.2019)
განმცხადებელი	ლაშა ჯამალაშვილი
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, ქუჩა სანდრო ეული, N3, (ნაკვ.07/059), (ნაკვ.07/049);
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	01.14.05.007.059; 01.14.05.007.467;
ფუნქციური დანიშნულება	საზოგადოებრივ-საქმიანი (მრავალფუნქციური)

ფუნქციური გამოყენება	საზოგადოებრივ-საქმიანი და საცხოვრებელი
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების

	კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	სანდრო ეულის არქეოლოგიური უბანი
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - საბურთალო; ქვეუბანი - ჯიქია; ზონის ნომერი-19; ნორმატიული ფასი -68 ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები	მარეგულირებელი არეალები-საინჟინრო გეგმარებითი შეზღუდვა

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

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

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით);
- 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009 წლის 7 ოქტომბერი ქ. თბილისი სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ა. პოლიტკოვსკაიას და სანდრო ეულისა ქუჩების მიმდებარედ. საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთიდან ესაზღვრება ა.პოლიტკოვსკაიას ქუჩა, საიდანაც არის ძირითადი შესასვლელი, დანარჩენ სამხრეს სამეზობლო მიწის ნაკვეთებია, აღმოსავლეთით და დასავლეთით კი ადმინისტრაციული დანიშნულების შენობები (საქართველოს სასჯელ აღსრულების და პრობაციის სამინისტრო, საქართველოს იუსტიციის სასწავლო ცენტრი), ჩრდილოეთით მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ასევე, ერთი შესასვლელი არის სანდრო ეულის ქუჩიდან, რომელიც საპროექტო ტერიტორიას უკავშირდება მეზობელ მიწის ნაკვეთზე არსებული სერვიტუტის საშუალებით. ტერიტორიაზე მდებარეობდა საწორმოო დანიშნულების ობიექტი, რომლის სანაცვლოდ იგეგმება მრავალფუნქციური დანიშნულების შენობის აშენება, არსებული მდგომარეობით შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი განხორციელებულია. ამასთან, ტერიტორიაზე ფიქსირდება არქეოლოგიური უბნის საზღვარი, ვინაიდან საპროექტო ობიექტი არსებულის ადგილას უნდა აშენდეს, საჭიროების შემთხვევაში არქეოლოგიური დეტალური შეფასება ჩატარდება უშუალოდ მშენებლობის წარმოების დაწყებისას, დღეისათვის კი მომზადებულია შეფასება დასკვნის სახით.

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

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში) 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 გამიჯვნა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას, მომიჯნავე ნაკვეთების სატრანსპორტო და საფეხმავლო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.

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;
- საზოგადოებრივი სივრცე განისაზღვროს საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით არსებული ანა პოლიტოვსკაიას ქუჩის მხრიდან; ასევე, შესაძლებელია დამატებით საზოგადოებრივი სივრცის გაჩენა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

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;
- წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- 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

- 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;
- მოეწეოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;
- ბავშვთა სათამაშო და სპორტული მოედნები დაიგეგმოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის პერსპექტიული მაცხოვრებლების რაოდენობისა და ბავშვების რაოდენობის შესაბამისად (სნ და პ 2.07.01.89).

- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად. ადგილი სადაც უნდა განთავსდეს კონტეინერი, გათვალისწინებული და გათვლილი უნდა იყოს ისე, რომ ნაგავმზიდი ა/მანქანა თავისუფლად მიდიოდეს მის დასაცვლელად. ლოკაციები შეიძლება განთავსდეს საავტომობილო გზის პირას, ან იყოს გამჭოლ ადგილას სადაც ერთი მხრიდან ნაგავმზიდი ა/მანქანა შეძლებს შესვლას და სხვა მხრიდან ცენტრალურ გზაზე გამოსვლას. ასევე შესაძლებელია მოეწყოს ისეთი სივრცე სადაც ნაგავმზიდი ა/მანქანა შეძლებს თავისუფლად შესვლას და მობრუნებას. ნაგავშემკრები კონტეინერების განლაგება ახალაშენებულ მრავალბინიან კორპუსებთან შესაძლებელია შემდეგნაირად:
 - 100 ბინამდე 1-3 ცალი 1100 ლიტრიანი კონტეინერი - გამოსაყოფი ფართობი 6-8 კვ.მ;
 - 100-200 ბინამდე 4-6 ცალი 1100 ლიტრიანი კონტეინერი - გამოსაყოფი ფართობი 16 კვ.მ;
 - 200 და მეტი ბინა 6-10 ცალი 1100 ლიტრიანი კონტეინერი - გამოსაყოფი ფართობი 24 კვ.მ;კონტეინერების განთავსებასთან დაკავშირებით (ოდენობა, ზომა, მოცულობა, განლაგება) გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ უფლებამოსილი სამსახური ან ოპერატორი.
- ტერიტორიის ურბანული დაგეგმარებიდან, სპეციფიკიდან და უკვე არსებული მარშრუტებიდან გამომდინარე სამსახური ან ოპერატორის მიერ დასაბუთებული გადაწყვეტილებით (მრავალბინიანი საცხოვრებელი) შესაძლებელია მთლიანად ან ნაწილობრივ განთავსდეს კონტეინერების დადგმის ვალდებულებისაგან, მიეცეს რეკომენდაცია (მუდმივად ან დროებით გარკვეულ დრომდე) განთავსდეს სხვა ზომის, ფორმის, მოცულობის კონტეინერები, ასევე მიეცეს რეკომენდაცია გამოსაყოფი ფართის შემცირებასთან დაკავშირებით.
- კონტეინერების განთავსებასთან დაკავშირებით შემოსულ განაცხადს უფლებამოსილი სამსახური ან/და ოპერატორი განიხილავს ინდივიდუალურად, რომელიც უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება დადგენილ წესზე მეტი ან ნაკლები (სხვადასხვა ზომის, მოცულობის) კონტეინერის განთავსებასთან დაკავშირებით.
- ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან ნაგავშემკრები კონტეინერების განთავსებასთან დაკავშირებით წარმოადგინეთ შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ პოზიცია.

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 გაზომვითაა A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;

- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

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

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

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ფართობი წარმოადგენს 9354კვ.მ-ს.

3.2 არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილია ფუნქციური ზონები: **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1);**

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) – საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5*/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600/700 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15/20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25/30 *	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის	

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

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

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) – საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი

გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5*/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600/700 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15/20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25/30 *	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის	

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს არაუმეტეს **კ-2= 4,2**;

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

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

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

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

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. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
39. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
40. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
41. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
42. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
43. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
44. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
45. ვერტიკალური გეგმარება;
46. ვიზუალიზაცია;
47. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
48. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
49. 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 ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

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

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



ნერილის ნომერი: 01193443649

თარიღი: 10/12/2019

პინი: 0114

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2019 წლის 14 ნოემბრის N 01193181259-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სანდროეულის ქუჩა #3-ში, 07/059 და 07/049-ზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N 01.14.05.007.059; 01.14.05.007.467) გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი და ტრანსპორტზე ზეგავლენის კვლევა.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია **საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. საგზაო ინფრასტრუქტურის** თვალსაზრისით, მიმდებარე კვანძებზე ზოგიერთი მიმართულება მცირედ გადატვირთულია. საპროექტო ტერიტორიის **საზოგადოებრივი ტრანსპორტით** მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია.

შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



ნერილის ნომერი: 01193472683
თარიღი: 13/12/2019
პინი: 4841

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა თქვენი მიმდინარე წლის 12 დეკემბრის №01193463003-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სანდრო ელის ქუჩა №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.05.007.059; 01.14.05.007.467; ფუნქციური ზონა: სსზ-1) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის - კ3 ფართობის მითითებით ($k_3 = 1\ 972\ m^2$), რაზეც სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია.

ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული საექსპერტო დასკვნის მიხედვით, განმცხადებელი 01.14.05.007.059 საკადასტრო ერთეულზე გეგმავს **5 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას** (ერთი ძირი ჯამსალი №3 კანადური ვერხვი, 3 ძირი ჯანსალი №4, №5, №18 ჩვეულებრივი თუთა და ერთი ძირი ხმოხადი №15 კანადური ვერხვი) და **8 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგვას** (№6 D=6.4; №17 D=2; №12 D=26.8 მინდვრის თელა; №13 D=4 ამერიკული ნეკერჩხალი; №16 D=19.1; №19 D=12.7; №14 D=27.7 ჩვეულებრივი თუთა; №20 D=8 ჩვეულებრივი იფანი), ხოლო, 01.14.05.007.059 საკადასტრო ერთეულზე **ერთი ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას** (№1 ტყემალი).

გამომდინარე იქიდან, რომ 01.14.05.007.059 საკადასტრო ერთეულზე აღწერილი 3 ძირი №4, №5, №18 ჩვეულებრივი თუთა წარმოადგენს ჯანსალ, კარგად განვითარებულ ეგზემპლარებს და ამასთანავე, ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განხილული იქნას აღნიშნული მწვანე ნარგავების გადარგვის შესაძლებლობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.14.05.007.059 და 01.14.05.007.467 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

დამატებით გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე გათვალისწინებული უნდა იქნას, რომ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ საექსპერტო დასკვნაში №01.10.18.006.197 საკადასტრო ერთეულზე აღწერილი ერთი ძირი (№3) კანადური ვერხვი ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ორჯერ არის დატანილი, რაც საჭიროებს შესწორებას. ასევე, №01.10.18.006.197 საკადასტრო ერთეულზე, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი №12, №13, №15, №16, №17, №20 მწვანე ნარგავები წარმოდგენილ ტოპოგრაფიულ გეგმის მიხედვით №01.14.05.007.467 საკადასტრო ერთეულზე მდებარეობენ, რაც ასევე საჭიროებს დაზუსტებას.

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 ბურქებთან 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



2. ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით, ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).

3. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოს, ამ განკარგულების პირველი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებულ ქონების გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმება უზრუნველყოს მშენებლობის ნებართვის მაძიებელთან მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

4. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს მოსთხოვოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირ - ქონების მართვის სააგენტოსთან ამ განკარგულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად გაფორმებული ხელშეკრულების წარმოდგენა.

5. წინამდებარე განკარგულება, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, არ ვრცელდება ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების, დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისა და კოოპერატიული ბინათმშენებლობებისათვის გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების შემთხვევებზე.

6. კონტროლი ამ განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

7. 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 N6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 19.1096.1398 16 / ოქტომბერი / 2019 წ.

ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში მდებარე 259 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.10.16.004.253) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების თაობაზე

ვენერა ალიშევას წარმომადგენელმა 2019 წლის 24 ივლისის განცხადებით (რეგისტრაციის №19/01192052541-61) მიმართა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოს, ვენერა ალიშევას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე: ქ. თბილისში, სანდრო ეულის ქ. №3-ში მდებარე 8520 კვ.მ და 834 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: №01.14.05.007.059, №01.14.05.007.467) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (არსებული კ2=3.5) გაზრდის და კ2=4.2 კოეფიციენტად განსაზღვრის საკითხთან და ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში მდებარე 259 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.10.16.004.253) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით. აღნიშნული ნაკვეთები, ვენერა ალიშევას საკუთრებაში გადაეცა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში გაცვლის შედეგად. განმცხადებელი აღნიშნავს, რომ ვინაიდან მის მიერ დაგეგმილი კ2-ის მომატების შემთხვევაში, მისი ნაკვეთების ფასი იზრდება, იგი მზადაა, ფასნამატის და კომპენსაციის სახით, თბილისის მუნიციპალიტეტს გადასცეს ქალაქ თბილისში, თამარაშვილის ქ. №3-ში მდებარე 259 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ: № 01.10.16.004.253).

ამ ნაკვეთებზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდის და კ2=4.2 განსაზღვრის საკითხის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში წარდგენის ფაქტი დაადასტურა აღნიშნულმა სამსახურმა, მისი 2019 წლის 24 ივლისის №67-01192053089 წერილით. სამსახურმა აღნიშნა, რომ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მატება მიწის ღირებულების ზრდას განაპირობებს და მოითხოვს აღნიშნულის გათვალისწინება.

განცხადებასთან ერთად, ვენერა ალიშევას რწმუნებულმა წარმოადგინა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საექსპერტო შეფასებები, 2019 წლის 4 ივლისის მდგომარეობით. 04.07.19წ. №004625119 საექსპერტო დასკვნით, №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467 საკადასტრო ერთეულები შეფასდა როგორც კ2=3.5-ით, ასევე, ამ მაჩვენებლის 20%-ით გაზრდით (კ2=4.2-ით). კ2=3.5-ის მიხედვით, №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467 საკადასტრო ერთეულების საბაზრო ღირებულებები განისაზღვრა შესაბამისად - 6236900 (ექვსი მილიონ ორას ოცდათექვსმეტი ათას ცხრაასი) ლარით და 704440 (შვიდას ოთხი ათას ოთხას ორმოცი) ლარით. კ2=4.2-ის მიხედვით, ამ მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულებები განისაზღვრა შესაბამისად - 7480560 (შვიდი მილიონ ოთხას ოთხმოცი ათას ხუთას სამოცი) ლარით და 845680 (რვაას ორმოცდახუთი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარით. ამავე დროს, დამკვეთის მოთხოვნით, ასევე გათვალისწინებულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის №19.388.520 განკარგულებით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტებით მიღებული ფართის 10% გადაცემა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის, თეთრი კარკასის მდგომარეობით. დასკვნის მიხედვით, 8520 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.14.05.007.059) კ2=4.2 განსაზღვრის შედეგად კ2-ის გადამეტებით მიღებული 10% ფართის (596.4 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება, 2019 წლის 4 ივლისის მდგომარეობით, შეადგენს 1007920 (მილიონ შვიდი ათას ცხრაას ოცი) ლარს (1 კვ.მ - 600 \$), ხოლო, 834 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.14.05.007.467) კ2=4.2 განსაზღვრის შედეგად კ2-ის გადამეტებით მიღებული 10% ფართის (58.38 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება, 2019 წლის 4 ივლისის მდგომარეობით, შეადგენს 98660 (ოთხმოცდათვრამეტი ათას ექვსას სამოცი) ლარს (ასევე 1 კვ.მ - 600 \$). შესაბამისად, კ2=4.2-ის მიხედვით, მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულებები, ექსპერტიზის მხრიდან დადგენილ იქნა ამ ფართების საბაზრო ღირებულების (1007920 + 98660) გამოკლებით.



როგორც აღნიშნული საექსპერტო დასკვნით, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 16 ივლისის №5004592919 დამატებით წარმოდგენილი წერილით დგინდება, რომ №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების (3.5-დან 4.2-ზე) შემთხვევაში მიღებული ფასნამატი, 2019 წლის 4 ივლისის მდგომარეობით, შეადგენს 278320 (ორას სამოცდათვრამეტი ათას სამას ოცი) ლარს. სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, ამ ფასნამატის ტოლფასად განიხილავს №01.10.16.004.253 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 259 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომლის საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 11 ივლისის №5004492819 წერილითაც. ამასთან, როგორც ფასნამატის, ასევე 259 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.10.16.004.253) საბაზრო ღირებულება აღებულია 2019 წლის 4 ივლისის კურსით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა აღნიშნავს, რომ კ2 კოეფიციენტის მომატება სათანადო განხილვას საჭიროებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სამსახურის მხრიდან. ეს საკითხი განსახილველია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით და დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში, საპროექტო არეალში აშენებული უძრავი ქონება საკუთრებაში უნდა გადმოეცეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს, თუ ეს მოქმედება დაექვემდებარება მაკომპენსირებელ ღონისძიებას. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მისაღებად მიიჩნევს ვენერა ალიშევას წინადადებას, შემოთავაზებული 259 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემასთან დაკავშირებით, რომლის საბაზრო ღირებულება, ექსპერტიზის მიხედვით განიხილება №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე გადამეტების შედეგად მიღებული ფასნამატის ტოლფასად, რამაც, 04.07.19წ. მდგომარეობით, შეადგინა 278320 (ორას სამოცდათვრამეტი ათას სამას ოცი) ლარი (თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გადმოსაცემი ფართების ღირებულების გამოკლებით).

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 111-ე მუხლის შესაბამისად,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. ქ. თბილისში, სანდრო ეულის ქ. №3-ში მდებარე 8520 კვ.მ და 834 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: №01.14.05.007.059, №01.14.05.007.467) მოქმედი ფუნქციური ზონით (სსზ-1) განსაზღვრული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (არსებული კ2=3.5) გაზრდის და კ2=4.2 კოეფიციენტად განსაზღვრის საკითხის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად განხილვის და აღნიშნულ საკითხზე დადებითი გადაწყვეტილებების მიღების შემთხვევაში, აღნიშნული გადაწყვეტილებების მიღების შემდგომ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღებულ იქნეს ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში მდებარე 259 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №01.10.16.004.253).

2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების სრული დაცვით განიხილოს №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე არსებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (არსებული კ2=3.5) გაზრდის და კ2=4.2 კოეფიციენტად განსაზღვრის შესაძლებლობა, აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრის მოთხოვნის შემთხვევაში.

3. ამ განკარგულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული საკითხის დაკმაყოფილების და შესაბამისი სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევაში, კ2=4.2 განსაზღვრის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი ბრძანების გამოცემიდან ერთი თვის ვადაში, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ უზრუნველყოს შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება №01.10.16.004.253 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრესთან, ამ უძრავი ქონების უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობით რეგისტრაციის შემთხვევაში, ამ განკარგულების დანართით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პროექტის შესაბამისად.

4. ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონების ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემა არ ათავისუფლებს №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებებით გათვალისწინებული, №01.14.05.007.059 და №01.14.05.007.467 საკადასტრო ერთეულების ტერიტორიაზე (საპროექტო არეალში) აშენებული უძრავი ქონების თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემის ვალდებულებისგან.

5. ეს განკარგულება არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ დაპირებას ამ განკარგულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული საკითხის დადებითად გადაწყვეტაზე, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

6. ეს განკარგულება არ ავალდებულებს ამ განკარგულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული საკითხის (მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატება) განმხილველ ადმინისტრაციულ ორგანოს ან პირს, მიიღოს მხოლოდ დადებითი გადაწყვეტილებები.

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

8. 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 მთავრობა



განკარგულება - N 19.1335.1706

17 / დეკემბერი / 2019 წ.

ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.059 და N01.14.05.007.467) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 19 მარტს N01190783703-67 (NN0119255963-67; 01193181259-67; 01193463003-67) განცხადებით მიმართა ვენერა ალიშევამ (პ/ნ 670408400101) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.059 და N01.14.05.007.467) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა N3-ში (ნაკვ.07/059), (ნაკვ.07/049) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.059 (8520კვ.მ); N01.14.05.007.467 (834კვ.მ)), ა. პოლიტოვსკაიას და სანდრო ეულისა ქუჩების მიმდებარედ. ნაკვეთის ფართობი: 9354 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთიდან ესაზღვრება ა.პოლიტოვსკაიას ქუჩა, საიდანაც არის ძირითადი შესასვლელი, დანარჩენ სამხრეთსა და სამხრეთ-აღმოსავლეთით და დასავლეთით კი ადმინისტრაციული დანიშნულების შენობები, ჩრდილოეთით - მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ასევე, ერთი შესასვლელი არის სანდრო ეულის ქუჩიდან, რომელიც საპროექტო ტერიტორიას უკავშირდება მეზობელ მიწის ნაკვეთზე არსებული სერავტუტის საშუალებით. დღეისათვის ტერიტორიაზე მდებარეობს საწორმოლო დანიშნულების ობიექტი, რომლის ნაცვლადაც იგეგმება მრავალფუნქციური დანიშნულების შენობის აშენება.

ამასთან, ტერიტორიაზე ფიქსირდება არქეოლოგიური უბნის საზღვარი, ვინაიდან საპროექტო ობიექტი არსებული ადგილას უნდა აშენდეს, საჭიროების შემთხვევაში არქეოლოგიური დეტალური შეფასება ჩატარდება უშუალოდ მშენებლობის წარმოების დაწყებისას, დღეისათვის კი მომზადებულია შეფასება დასკვნის სახით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე გრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1).

აღნიშნულ საპროექტო ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სანდრო ეულის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.14.05.007.467; N01.14.05.007.059) საოფისე შენობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 7 მარტის N72 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომელიც მოქალაქის მოთხოვნის შესაბამისად, უნდა გამოცხადდეს ძალადაკარგულად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2019 წლის 28 ნოემბრის N61-01193323127 წერილის თანახმად, სამსახურმა იმსჯელა ვენერა ალიშევამ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: NN1.14.05.007.059, 01.14.05.007.467) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (არსებული კ-2=3.5) გაზრდის და კ-2=4.2 კოეფიციენტად განსაზღვრის საკითხთან და ასევე, ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. #13-ში მდებარე 259 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 01.10.16.004.253) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით. აღნიშნული ნაკვეთები, ვენერა ალიშევამ საკუთრებაში გადაეცა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში გაცვლის შედეგად. განმცხადებელი აღნიშნავს, რომ ვინაიდან მის მიერ დაგეგმილი კ-2-ის მომატების შემთხვევაში, მისი ნაკვეთების ფასი იზრდება, იგი მზადაა, ფასნამატის და კომპენსაციის სახით თბილისის მუნიციპალიტეტს გადასცეს ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. #13-ში მდებარე 259 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 01.10.16.004.253). აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით გამოცემულია „ქ.თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა N13-ში მდებარე 259 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: N01.10.16.004.253) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის



2019 წლის 16 ოქტომბრის N19.1096.1398 განკარგულება.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მე-2 მუხლის მიხედვით, წერილობითი დასტურის/მშენებლობის ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიის ან/და ტერიტორიული-სტრუქტურული დოკუმენტების დამუშავებისა ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავდროულად კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

განცხადების შემოტანის დროს მოქმედი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას.

კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი წესების შესაბამისად. „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების მიხედვით, კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობი უნდა აღემატებოდეს 350 კვ.მ-ს, ამასთანავე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნას ქალაქგეგმარებითი პირობების (ურბანული, სატრანსპორტო და სხვა ქალაქმშენებლობითი რეგულაციები) გათვალისწინებით. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი უნდა განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართობის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების მიხედვით, პროექტის განვითარება მოხდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) ფარგლებში, სადაც მოთხოვნილია შემდეგი პარამეტრები: კ-1 -0.5; კ-2 -4.2; კ-3 - 0.3.

პროექტი ითვალისწინებს მრავალბინიან კომპლექსს, რომელიც მოიცავს საცხოვრებელ, საოფისე და კომერციულ სივრცეებს. შენობის განთავსება გათვალისწინებულია ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილში, შენობის გარშემო დაგეგმარებულია სავალი საავტომობილო და საფეხმავლო ნაწილით, არსებული სერვისებების დაცვით. წინასწარი მონაცემებით გათვალისწინებულია 20 სართულიანი ორი ბლოკის დაგეგმარება და პარკინგზე 8-9 სართულიანი შენობის მოშენება. 2 დახურული ავტოსადგომის სართულით და ასევე, რამოდენიმე ღია საპარკინგე ადგილით (დახურული პარკინგების შიდა გეგმარება და ღია ავტოსადგომების განთავსება შესაძლებელია მცირედით შეიცვლოს არქიტექტურული ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე).

საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია დადგენილი პარამეტრების გადამეტება 20%-ის ფარგლებში, ნაცვლად დადგენილი კ-2=3,5-ისა, საპროექტო შენობის განვითარება დაგეგმილია კ-2=4,2-ის ფარგლებში. შენობის სიმაღლის ანგარიში და ღიობების მოწყობა უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

„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 ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული, ხოლო ამ 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) გაუანაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 13 დეკემბრის N01193472683 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა NN01.14.05.007.059 და 01.14.05.007.467 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 10 დეკემბრის N01193443649 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, მიმდებარე კვანძებზე ზოგიერთი მიმართულება მცირედ გადატვირთულია. საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილ ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სანდრო ეულის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.14.05.007.467; N01.14.05.007.059) საოფისე შენობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 7 მარტის N72 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ძალადაკარგულად გამოცხადება და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შეთანხმება, მატების 10% ბინების მერიისთვის გადმოცემის პირობით, დასაშვებია.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის, 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 პუნქტისა და, ასევე N01190783703-67 (NN0119255963-67; 01193181259-67; 01193463003-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.059 და N01.14.05.007.467) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სანდრო ეულის ქ. N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.467; N01.14.05.007.059) საოფისე შენობის განაშენიანების

რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 7 მარტის N72 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

3. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. „თეთრ კარკასულ“ მდგომარეობაში.

4. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).

5. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოს, ამ განკარგულების მეორე და მესამე პუნქტებით გათვალისწინებულ ქონების გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმება უზრუნველყოს მშენებლობის ნებართვის მაძიებელთან მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

6. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს მოსთხოვოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტოსთან ამ განკარგულების მე-4 პუნქტის შესაბამისად გაფორმებული ხელშეკრულების წარმოდგენა.

7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წინამდებარე განკარგულების გადაგზავნა დაინტერესებული მხარეებისთვის.

8. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ილია ელოშვილს.

9. 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