



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 58

“ 1 ” მარტი 2019 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, გ. ტერევერკოს II ჩიხი №2-ში, №4-ში, №6-ში, №9-ში, გიორგი ტერევერკოს ქუჩა №15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.13.01.017.065; 01.13.01.017.080; 01.13.01.017.078; 01.13.01.017.079; 01.13.01.017.082; 01.13.01.017.076) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 28 იანვრის №19.77.99 შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, გ. ტერევერკოს II ჩიხი №2-ში; №4-ში; №6-ში; №9-ში; გიორგი ტერევერკოს ქუჩა №15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.13.01.017.065; 01.13.01.017.080; 01.13.01.017.078; 01.13.01.017.079; 01.13.01.017.082; 01.13.01.017.076) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული N0118359218-67 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, N6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონი გ. ტერევერკოს II ჩიხი #2-ში; #4-ში; #6-ში; #9-ში;
გიორგი ტერევერკოს ქუჩა #15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: ##01.13.01.017.065;
01.13.01.017.080; 01.13.01.017.078; 01.13.01.017.079; 01.13.01.017.082; 01.13.01.017.076) და
მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2018 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი	3
1.1	ტერმინთა განმარტება	3
1.2	სამართლებრივის საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები	3
1.3	ამოსავალი პირობები	6
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	7
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	8
2.4	სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	8
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	8
2.6	მოთხოვნები მიწიერი და ღრუბერივი 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 დამისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	11
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	12
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი	12
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები	12
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	13
3.4	განაშენიანების რეგულირების საზღვრები	13

4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი.....	13
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 ადმინისტრაციული 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 N19.77.99 (28/იანვარი/2019 წ)
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N0119009533 (09.01.2019)
8. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილი - N0118359218-67 (24.01.2019)

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, გარდაზნის 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. „შეზღუდული 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	0118359218-67(25.12.2018)
განმცხადებელი	ნიკოლოზ გოგეშვილი

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, გ. ტერევერკოს II ჩიხი #2; #4; #6; #9; გიორგი ტერევერკოს ქუჩა #15;
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	01.13.01.017.065;01.13.01.017.080;01.13.01.017.078; 01.13.01.017.079; 01.13.01.017.082;01.13.01.017.076.

1.3 ამოსავალი პირობები

ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი
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 - დილომი; ქვეუბანი - დილომი; ზონის ნომერი-12; ნორმატიული ფასი -85ლ;
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;
- 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;
- 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 ტერიტორია მდებარეობს შერეული ტიპის განაშენიანებაში, სადაც გვხვდება მრავალბინიანი, ინდივიდუალური, კომერციული, სპორტული და სხვა ტიპის ობიექტები. ამასთანავე ტერიტორიის დასავლეთით მდებარეობს სხვადასხვა ფუნქციით განვითარებული ობიექტები ინდივიდუალურისა და ადამიანების ხეივანი, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ინდივიდუალური განაშენიანება და ლუბლიანას ქუჩის გასწვრივ მდებარე საავადმყოფოების კლასტერი. უახლოესი სამხრეთი ნაწილი განვითარებულია საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, ხოლო ჩრდილოეთით ტერიტორიას ესაზღვრება სპორტული ბაზა. აღმოსავლეთით განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება მოიცავს დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას გზის მოწყობის მიზნით.

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 გამოიჯვანა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- ძირითადი და შიდა საუბნო ქუჩათა ქსელისთვის განკუთვნილი ტერიტორია გამოიყოს დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად ან ერთეულებად;
- შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვროს არაუმეტეს 5 სართულისა (არსებობის შემთხვევაში მანსარდული სართულის ჩათვლით)

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;

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

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 დაიურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალისერვიტუტების 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

- 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 შენარჩუნდეს 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 გარემოს დაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგომად;
- ბავშვთა სათამაშო და სპორტული მოედნები დაიგეგმოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ინფრასტრუქტურისთვის შესაბამისი მოცულობებით.

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სასაგებობო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამისი ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაზომვითი ფორმატი 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 ქალაქმშენებლობის 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 ტერიტორიისდამისიგეგმარებითიარეალისსაინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტოდასოციალურიინფრასტრუქტურითუზრუნველყოფა

- 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, 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 წარმოდგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობებიშესაბამისი 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

მთლიანი საპროექტო ფართობი შეადგენს 5,095.00 კვ.მ-ს. აქედან 4,199.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი, ხოლო 896 კვ.მ დაურეგისტრირებელი ტერიტორია. საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთების გრგ არეალში შეყვანის მიზნით, შესაძლებელია გრგ საპროექტო არეალი და ფართობი დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების სტადიაზე.

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 ზონისა და საცხოვრებელი ზონა 3;

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 საცხოვრებელ 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 და ზომები	მინიმალური ფართობი	300/400*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9/12*	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20/25 *	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15*	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის	

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.

ფუნქციური ზონირება და პარამეტრები დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ეტაპზე.

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 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 მიმართულებების 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 ხუთი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



ნერილის ნომერი: 0119009533
თარიღი: 09/01/2019
პინი: 3634

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 25 დეკემბრის №118359218-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, გ. ტერევერკოს ქუჩის II ჩიხის №8; №6; №4; №2; გ. ტერევერკოს ქუჩის №15-ს და გ. ტერევერკოს ქუჩის III ჩიხის №9-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.13.01.017.082; 01.13.01.017.079; 01.13.01.017.078; 01.13.01.017.080; 01.13.01.017.065; 01.13.01.017.076) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის 1² პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, კერძოდ 01.13.01.017.079 საკადასტრო ერთეულზე არსებული მწვანე ნარგავების დეტალურ აღწერას და მათ ხარისხობრივ შეფასებას (ტაქსაცია - ცხრილის სახით, დასურათებული), ასევე - პროექტისათვის ხელისშემშლელი, მოსაჭრელი ან/და გადასარგავი ხეების აღწერას.

დამატებით გაცნობებთ, რომ გადასარგავი და საკომპესაციოდ დასარგავი ხეები შესაძლებელია გათვალისწინებული იქნას გამწვანების პროექტის ზოგად მონაცემებში, რომლის დეტალური პროექტიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე.

აქვე გაცნობებთ, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონთან მიმართებით. ამდენად, გასამწვანებელი მცენარეების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს: 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 ასევე ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, დასარგავი ხე-მცენარეების სახეობა უნდა აირჩეს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მითითებული ხარვეზების აღმოფხვრამდე, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხთან დაკავშირებით.

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



ნერილის ნომერი: 01190102911

თარიღი: 10/01/2019

პინი: 6220

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2018 წლის 25 დეკემბრის თქვენი განცხადების (0118359218-67), რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი ტერევერკოს ქუჩა N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებას, გაცნობებთ:

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა განიხილა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. ტრანსპორტის ზეგავლენის შეფასება, შეიცავს მნიშვნელოვან ხარვეზებს, რის საფუძველზეც შეუძლებელია დასკვნის გაკეთება. კვლევის ხარვეზები მოცემულია დანართის სახით. შენიშვნების გათვალისწინებით შესწორებული კვლევა შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ეტაპზე.

გარდა ამისა, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში არსებული ინფორმაციის, მონაცემებისა და სატრანსპორტო დაგეგმვის ზოგადი პრინციპებზე დაყრდნობით, შესაძლებელია აღნიშნულ პროექტზე მსჯელობა.

მიმდინარე სამარშრუტო ქსელის ოპტიმიზაციის მიხედვით აღმაშენებლის ხეივანი და ლუბლიანას ქუჩა მოიპოვებს როგორც სატრანსპორტო საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დერეფნები, რაც მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საპროექტო ტერიტორიის საბ. ტრანსპორტით მომსახურების დონეს. აღნიშნული შესაძლებელს გახდის გაიზარდოს საბ. ტრანსპორტის წილი განსაკუთრებით, შორ მანძილზე მგზავრობების შემთხვევაში.

საქვეითო მისაწვდომობის მხრივ პრობლემაა, როგორც ფუნქციების სიმწირე საფეხმავლო მანძილზე, ასევე საქვეითო ინფრასტრუქტურა (ტროტუარი და გადასასვლელები). მოხერხებული საქვეითო გადაადგილება წარმოადგენს ინდივიდუალური ავტომობილის მოხმარების ჭარბი მოხმარების წინაპირობას. პრობლემაა ასევე აღმაშენებლის ხეივანზე ტროტუარის და საქვეითო გადასასვლელების სიმწირე. რის გამოც აღმაშენებლის ხეივანზე გამავალი სატრანსპორტო ხაზები ფაქტიურად მიუწვდომელი ხდება საპროექტო ტერიტორიიდან.

გზის გამტარუნარიანობის მხრივ შეფერხებული მოძრაობა შეინიშნება ლიუბლიანას ქუჩაზე, მიმდებარე ტერიტორიის ზოგიერთ კვანძზე კი რეზერვები ფაქტობრივად ამოწურულია. გარდა ამისა, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ქუჩათა ქსელი გეგმარებისა და პარამეტრებიდან გამომდინარე არის საშუალო ინტენსივობის განაშენიანების შესაბამისი.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, დაგეგმილი განაშენიანების საპროგნოზო მგზავრობებში მნიშვნელოვანი წილი ექნება ინდივიდუალური ავტომობილით მგზავრობებს, რაც პრობლემას ქმნის, როგორც ლოკალური ქუჩათა ქსელის ასევე მთელი ქალაქის მასშტაბით. შესაბამისად არსებული და დაგეგმილი სატრანსპორტო სისტემების გადატვირთვის თავიდან აცილების მიზნით, განაშენიანების ინტენსივობის მოთხოვნილი კ-2 კოეფიციენტი (2,5) არ არის მიზანშეწონილი. რეკომენდებულია ტერიტორიის განვითარება მაქსიმუმ არსებული ზონირებით დადგენილი კოეფიციენტით.

დანართი 1: 3 ფურცელი.





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 16-01190243528

თარიღი: 24/01/2019

ადრესატი:

ალექსანდრე ტოგონიძე
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

ბატონო ალექსანდრე,

2019 წლის 24 იანვრის თქვენი წერილის N 67-01190241872 პასუხად, რომელიც შეეხება მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარებასთან დაკავშირებით პოზიციის დაბუსტებას, გაცნობებთ, რომ სამსახურს კონკრეტული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებზე და განვითარების ქალაქმშენებლობით პირობებზე მსჯელობა შემდგომ ეტაპზე წარმოდგენილი განახლებული სატრანსპორტო კვლევის საფუძველზე შესაძლებლად მიაჩნია.

დანართი: 3 ფურცელი

მამუკა მუმლაძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

არ არის წარმოდგენილი:

- საგზაო მოძრაობის ორგანიზების შეთანხმებული სქემა
- საკვლევი ქუჩებისა და კვანძების დატვირთულობის კოეფიციენტები, ასევე საზ. ტრანსპორტის დატვირთულობის და რეზერვის კოეფიციენტები.

კონკრეტული შენიშვნები:

- გვ. 5. საკვლევი არეალის რუკას არ აქვს მითითებული მასშტაბი და არც მანძილები, შესაბამისად რუკა კარგავს აზრს, რადგან გაურკვეველია, რუკაზე დატანილი ფუნქციები რა მანძილზეა საპროექტო ტერიტორიიდან.
- გვ. 6. მეთოდოლოგიაში არ არის ნახსენები, რატომ შეირჩა ორშაბათი და ხუთშაბათი საკვლევ დღეებად. საკვლევი დღედ უნდა შეირჩეს ერთი კვირის დაკვირვების შედეგად გამოვლენილი სატრანსპორტო აქტივობის მხრივ ყველაზე დატვირთული დღე. იმავე პრინციპით უნდა შეირჩეს პიკის საათი, რაც ასევე არ არის ნაჩვენები მეთოდოლოგიაში.
- გვ. 9. ქუჩის დასახელებაა გ. ტერევერკოს ქუჩა. ქუჩა მოხსენიებულია დოკუმენტში ხან ტელევერკოს ხან კი ტერევენკოს სახელწოდებით.
- გვ. 11, 16 და 21 კვანძების გამტარუნარიანობის გამომანგარიშებისას, მთავარი გზის ინტენსივობის მნიშვნელობა გაურკვეველია, სავარაუდოდ მაქსიმალური გამტარუნარიანობის მაჩვენებელი არის აღებული. ასევე, კვანძი N2 და N3-ზე A, B და C-ს მნიშვნელობები ფორმულაში არ ემთხვევა ფორმულამდე წარმოდგენილ ამავე მონაცემებს. ამავე დროს, ფორმულაში, e-ს მნიშვნელობა ხარისხში უნდა ადიოდეს და არ მრავლდებოდეს.
- გვ. 25. „პეშეხოდი“ არ არის ქართული სიტყვა
- გვ. 26. განივი კვეთა უნდა ასახავდეს კონკრეტულ ტიპიურ მონაკვეთს. შესაბამისად, რუკაზე უნდა იყოს ნაჩვენები რომელ მონაკვეთს ასახავს განივი კვეთა. წარმოდგენილი ფოტო მასალის სივრცითი რეფერენსირებისათვის ასევე საჭიროა რუკის წარმოდგენა, რომელიც აჩვენებს კონკრეტული ფოტოს მდებარეობას.
- გვ. 27 დასაწყისში წერია ლუბლიანას ქუჩა, თუმცა მერე ისევ ტერევერკოს ქუჩა არის ნახსენები. დააზუსტეთ, რომელ ქუჩაზე ამ გვერდზე საუბარი. მნიშვნელოვანია ტროტუარის რეალური სავალი სივრცის სიგანის მითითება. მოცემულ ფოტოზე, ნაჩვენებია 2 მეტრის სიგანის ტროტუარი, თუმცა რეალური სავალი სივრცე მნიშვნელოვნად ნაკლებია.
- გვ. 28. ქუჩის დასახელება გასასწორებელია. ასევე განივ ჭრილში ნაჩვენებია, რომ გზის სიგანე არის 8 მეტრი. აღსანიშნავია, რომ როდესაც ქუჩა არ არის მოწყობილი და არის გრუნტის გზა. ნაჩვენები უნდა იყოს ის პოტენციური რესურსი რაც არსებობს გზის

მოსაწყობად. ამ შემთხვევაში, აეროფოტოზე ნათლად ჩანს, რომ პოტენციური ქუჩის სიგანე არის 16 მეტრი (სივრცე საკადასტროებს შორის და ლობიდან-ლობემდე).

- გვ. 29. ასევე გასასწორებელია ქუჩის დასახელება; აქაც, განივ ჭრილში ქუჩის სიგანე ნაჩვენებია 8 მეტრი. ქუჩის სიგანე უნდა აითვალოს საკადასტროს კიდიდან კიდემდე. შესაბამისად, ამ შემთხვევაშიც ქუჩის სიგანე 9-10 მეტრია. გაურკვეველია, რა პრინციპით არის მონიშნული ფოტოზე 8 მეტრი.
- გვ. 30. ყვითელი ფერი აღნიშნავს ბარიერიან ტროტუარს, თუმცა რუკაზე ყვითელ ფერთან არ არის ნაჩვენები ბარიერი, ხოლო მწვანე ფერით მონიშნულ რუკაზე დატანილია ბარიერები. რუკაზე ასევე აკლია ტერევერკოს III ჩიხის მონაცემები.
- გვ. 31. არ არის მოცემული საქვეითო მანძილი აღმაშენებლის ხეივნის ქალაქის ცენტრისკენ მიმავალი მიმართულების გაჩერებამდე
- გვ. 37. აღნიშნული პროექტის ნომენკლატურა არის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება და არა „გრგ შეთანხმების პერიოდში“; კ-2 იწერება ასე. ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის საიტზე წარმოდგენილი ინფორმაციის თანახმად დაგეგმილია საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. აღნიშნულ გვერდზე კი ხან საცხოვრებელი, ხან კი საოფისე ფუნქცია არის ნახსენები. საბოლოოდ კი გამოთვლილია, როგორც საცხოვრებელი.
- გვ. 39. არ არის მითითებული შინამეურნეობის კვლევის ზონა. ასევე არ არის მითითებული პიკის საათი. შესაბამისად, ვერ დგინდება მოდალური განაწილების სიზუსტე. თუმცა მოცემულ კვლევაში მოდალური განაწილება მკვეთრად განსხვავდება შინამეურნეობის კვლევის 45 ზონის (და ასევე 4501 მიკროზონის) მოდალური განაწილებისგან.
- გვ. 40. მოცემული ტექსტი იმდენად გაუმართავია, რომ ძნელია აზრის გამოტანა. ამასთანავე, არ ჩანს სივრცითი განაწილება. არ არის მოცემული ვიზუალური მასალა და მონაცემი. სივრცითი განაწილება უნდა იყოს გამოსახული პროცენტული მაჩვენებლით და ნათლად უნდა იყოს გამოსახული ვიზუალური მასალით. ისეთი სიტყვები როგორიც არის „უმეტესი“ და „ძირითადი მგზავრობები“, გამოთვლის დროს არის ყოვლად მიუღებელი. სივრცითი განაწილება უნდა იყოს დასაბუთებული. ან იმ შემთხვევაში, თუ მონაცემების სიმწირის გამო ვერ კეთდება დასაბუთება, უნდა იყოს გაკეთებული დაშვება, რომელიც ასევე უნდა იყოს განმარტებული. გაურკვეველია, ამავე გვერდზე სივრცითი განაწილების სათაურის ქვეშ რატომ არის ლაპარაკი სარეზერვო მაჩვენებლებზე და საქვეითო ინფრასტრუქტურის პრობლემებზე.
- გვ. 41. გაურკვეველია როგორც სათაური, ასევე, მისი შინაარსი. ამ თავის პირველ ნაწილში კიდეც ერთხელ აღწერილია ჩატარებული სამუშაოები, რაც არანაირ კავშირში არ არის საპროგნოზო მგზავრობების ზეგავლენის შეფასებასთან;
- ვინაიდან არ არის ახსნილი სივრცითი განაწილება, გაურკვეველია რა პრინციპით დაემატა სხვადასხვა კვანძებს საპროგნოზო მგზავრობები. როგორც არსებული, ასევე, საპროგნოზო რეზერვი გამოსახული უნდა იყოს კოეფიციენტის სახით. თუ კეთდება კოეფიციენტის შეფასება, შეფასებაც უნდა ეყრდნობოდეს შესაბამის კოეფიციენტების

განმარტებას. დოკუმენტში შეფასებისას, მიუღებელია ისეთი ტერმინების ხმარება, როგორიც არის „კარგი სარეზერვო მაჩვენებელი“

- ასევე არ არის განმარტებული განაცხადი, რომ „ძირითადი დატვირთვა მოვა“ ლუბლიანას ქუჩაზე. ეს არის სივრცითი განაწილების საკითხი და უნდა იყოს განხილული და განმარტებული წინა თავში.
- გვ. 42. მოცემულია არგუმენტი, აღმაშენებლის ხეივანს არ გამოყენებს საპროექტო ტერიტორიიდან წამოსული მგზავრი. პირველ რიგში, ის ფაქტი, რომ გაჩერება არის შორს, რადგან არ არის გადასასვლელი, უნდა იყოს ნახსენები მისაწვდომობის შეფასებისას. მეორეს მხრივ, რეკომენდაციაში უნდა იყოს ხაზგასმული, აღნიშნული პრობლემის გადაჭრის გზა. მესამე, ეს მსჯელობა შესაძლებელია ნახსენები იყოს სივრცითი განაწილების არგუმენტაციისას.
- გვ. 43. აღნიშნული გვერდზე მოცემული დასკვნა ასევე არ არის გამყარებული, რადგან კვლევა არ განიხილავს, მგზავრობების საბოლოო დანიშნულებას, შესაბამისად, შეუძლებელია ამ კვლევის ფარგლებში დადგინდეს სხვა მარშრუტები იქნება თუ არა ალტერნატივა აღნიშნული მგზავრობებისთვის.
- გვ. 45 რეკომენდაცია უნდა იყოს კონკრეტული და შესაბამისი ვიზუალური მასალის თანხლებით. მაგალითად, რეკომენდირებული გადასასვლელი უნდა იყოს დატანილი რუკაზე, ხოლო ტროტუარის მოწყობის შემთხვევაში უნდა იყოს წარმოდგენილი შესაბამისი სქემა, პარამეტრების მითითებით.

ზოგადი შენიშვნები:

- უმეტეს შემთხვევაში წინადადებები არის იმდენად გაუმართავი, რომ რთულია აზრის გამოტანა. შეცდომით არის პირის და ბრუნვის ნიშნები.
- ხშირ შემთხვევაში თავის სათაური და მოცემული ინფორმაცია არ ემთხვევა ერთმანეთს, რაც ართულებს დოკუმენტთან მუშაობას. ხშირად სათაური და გვერდი არ არის მითითებული. მაგალითად, სივრცითი განაწილების თავში ნახსენებია გაუმართავი ინფრასტრუქტურა, ხოლო ზეგავლენის შეფასების ნაწილში, სივრცით განაწილებაზეა მსჯელობა. 7-24 გვერდები დასათაურებულია, როგორც საკვლევი ტერიტორიის სატრანსპორტო შესწავლა. უნდა აღინიშნოს, რომ მთელი კვლევა არის *საკვლევი ტერიტორიის სატრანსპორტო შესწავლა*. გთხოვთ, წარმოდგენილი ინფორმაცია დაასათაუროთ კონკრეტულად.
- გთხოვთ, თავი შეიკავოთ სუბიექტური შეფასებებისგან, როგორიც არის, მაგალითად, „კარგი რეზერვი“. კვლევაში უნდა იყოს თავმოყრილი და შეჯამებული ის მონაცემები, რაც მოთხოვნილია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის მიერ. იმ შემთხვევაში, თუ ხედავთ საჭიროებას დამატებითი ანალიზისა და შეფასების გაკეთების, ეს უნდა მოხდეს მეცნიერული ტერმინოლოგიისა და მეთოდოლოგიის ფარგლებში.