



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 154

“ 30 ” ივნისი 2020 წ

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652), ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 5 ივნისის №1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების 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, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, 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 2020 წლის 18 ივნისის №20.632.792 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №81.02.03.652), ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 5 ივნისის №1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №0120143995-67 (№0120157258-67; №01201603272-67; №01201691995-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

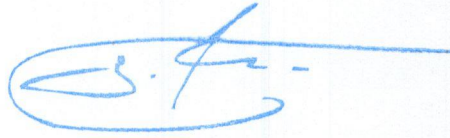
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

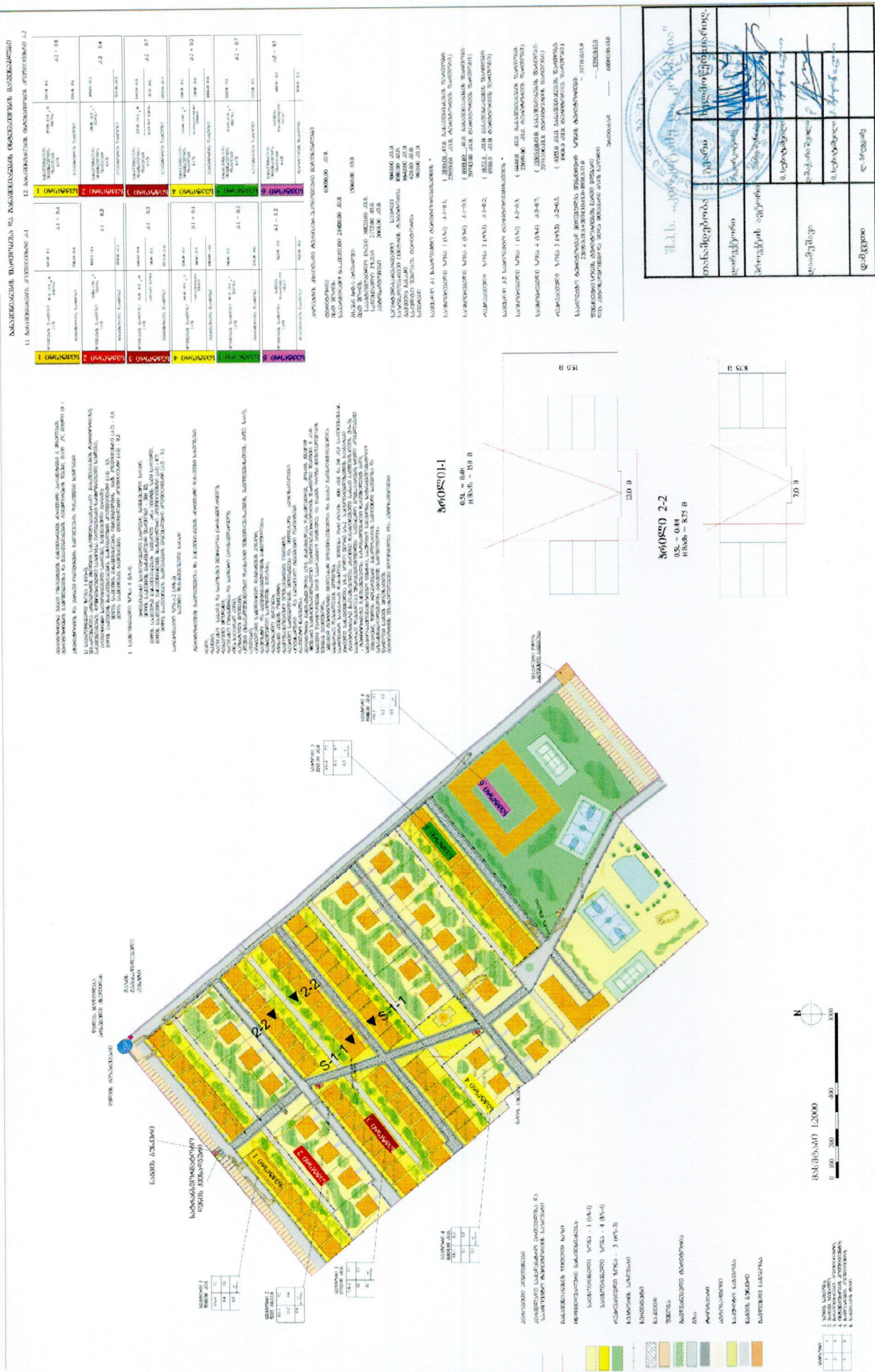
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized Georgian letters, enclosed within a blue oval. A long horizontal line extends from the right side of the oval.

შეთანხმებული ბონიტების რაოდენობა

კოტეჯური დასახლება " ტახემლა-მზიანი ველი "

კონკრეტული უფლებრივი
ზონირების რუკა

d. $M_{0.9} = 0.76 \times 10^6$, $\ln(0.3) = -1.103$, $\ln(0.65) = 0.468$
 $-1.103 + 0.468 = -0.635$



კოტეჯური დასახლება " ტაბახმელა-მგზიანი ველი "
განაშენების რეგულირების გეგმა

კონკრეტული უვლებრივი
ზონირების რუკა



პროექტი: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი

პროექტი: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი

Table with 4 columns: Block Number, Block Name, Block Area, Block Count. Rows include blocks 1 through 4.

პროექტი: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი

პროექტი: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი

Project information block containing contact details for 'თბილისი, სოფ. ტაბახმელა' and 'გონივრული უვლებრივი ზონირების რუკა'.

პროექტი: 2019 წელი
მომზადებულია: 2019 წელი



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 20.632.792

18 / ივნისი / 2020 წ.

„ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652), ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 5 ივნისის N1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურს 2020 წლის 22 მაისს N0120143995-67 (N0120157258-67, N01201603272-67, N01201691995-67) განცხადებით მიმართა გრიგოლ ხურციძემ (პ/ნ 60001000721) და მოითხოვა „ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652), ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 5 ივნისის N1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში (საკადასტრო კოდები: N81.02.27.129, N81.02.27.10, N81.02.27.108). დღეის მდგომარეობით საპროექტო ტერიტორიაზე, სადაც მეცხოველეობის ფერმა ფუნქციონირებდა, მხოლოდ ნანგრევებია შემორჩენილი. ტერიტორიაზე მოხვედრა კი შესაძლებელია თბილისი-კოჯორის გზიდან და გ. კვინიტაძის ქუჩით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 1-ში (სზ-1), ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 25 მარტის N1163569 გადაწყვეტილებით გაიცა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საცხოვრებელი და დასასვენებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის.

„ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652), ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 5 ივნისის N1392 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების დროისთვის საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). პროექტი ითვალისწინებდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების, სპორტულ-სარეკრეაციო სივრცეების, საზოგადოებრივი ცენტრის, ბავშვთა ბანაკის, საკულტო



შენობა-ნაგებობებისა და სკვერების მშენებლობას. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით ტერიტორიაზე დადგენილია საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) და სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).

მთლიანი საპროექტო არეალისათვის სამშენებლო მოცულობა განისაზღვრებოდა:

განაშენიანების საშუალო ჯამური კ-1 კოეფიციენტი:

სზ-1 ფართობი 22059 კვ.მ. $k-1=0,1$ საანგარიშო ფართობი 2810 კვ.მ.

სზ-4 ფართობი 20743 კვ.მ. $k-1=0,3$ საანგარიშო ფართობი 6918 კვ.მ.

რზ-3 ფართობი 8908 კვ.მ. $k-1=0,2$ საანგარიშო ფართობი 1622 კვ.მ.

განაშენიანების ინტენსივობის საშუალო ჯამური კ-2 კოეფიციენტი:

სზ-1 ფართობი 22059 კვ.მ. $k-2=0,3$ საანგარიშო ფართობი 6440 კვ.მ.

სზ-4 ფართობი 20743 კვ.მ. $k-2=0,7$ საანგარიშო ფართობი 15505 კვ.მ.

რზ-3 ფართობი 8908 კვ.მ. $k-2=0,5$ საანგარიშო ფართობი 4055 კვ.მ.

ჯამური მაჩვენებლები 51 710 კვ.მ. ტერიტორიაზე.

$k-1=0,2$ (11 350 კვ.მ)

$k-2= 0,5$ (26 000 კვ.მ.).

ფუნქციები: 98 ინდივიდუალური სახლი, ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკი სამეურნეო დანიშნულების, მომსახურების ობიექტი, სპორტული მოედნები, საცურაო აუზები, სკვერი.

51 710 კვ.მ ტერიტორიიდან სარეკრეაციო სივრცისთვის განკუთვნილი იყო 8908 კვ.მ, ხოლო 8290 კვ.მ განკუთვნილია საგზაო ინფრასტრუქტურისათვის (შიდა მთავარი გზის ნაწილი და ღია ავტოსადგომები), რომელსაც სატრანსპორტო ზონა არ ქონდა მინიჭებული, თუმცა ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების ანგარიშისას არ არის გამოყენებული აღნიშნული ტერიტორია და მისი სამშენებლო რესურსი.

წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტით მოთხოვნილია ზემოაღნიშნული 8290 კვ.მ ტერიტორიისთვის, რომელიც გამოყოფილი იყო საგზაო ინფრასტრუქტურისათვის, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მინიჭება. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების დადგენისას არ არის გათვალისწინებული აღნიშნული ტერიტორია (ძირითადი საავტომობილო გზა), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) დადგენა არ იწვევს ცვლილებას განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილ ქალაქმშენებლობით პარამეტრებში. ასევე, არ იცვლება დადგენილი განაშენიანება, ფუნქციები, შენობათა განთავსება და სივრცით-გეგმარებითი წყობა.

განაშენიანების კ-1 კოეფიციენტი:

სზ-1 ფართობი 22059 კვ.მ. $k-1=0,1$ საანგარიშო ფართობი 2810 კვ.მ.

სზ-4 ფართობი 20743 კვ.მ. $k-1=0,3$ საანგარიშო ფართობი 6918 კვ.მ.

რზ-3 ფართობი 8908 კვ.მ. $k-1=0,2$ საანგარიშო ფართობი 1622 კვ.მ.

განაშენიანების ინტენსივობის $k-2$ კოეფიციენტი:

სზ-1 ფართობი 22059 კვ.მ. $k-2=0,3$ საანგარიშო ფართობი 6440 კვ.მ.

სზ-4 ფართობი 20743 კვ.მ. $k-2=0,7$ საანგარიშო ფართობი 15505 კვ.მ.

რზ-3 ფართობი 8908 კვ.მ. $k-2=0,5$ საანგარიშო ფართობი 4055 კვ.მ.

ჯამური მაჩვენებლები 51 710 კვ.მ ტერიტორიაზე; $k-1=0,2$ (11 350 კვ.მ) $k-2= 0,5$ (26 000 კვ.მ.).

„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 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული, ხოლო ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო; ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს 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).

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-9 პუნქტის მიხედვით, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა გულისხმობს დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქშენიანობითი მახასიათებლების (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდა, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების ცვლილება, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილება და სხვა) ცვლილებას, განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხორციელდება თბილისის მერიის გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობით.

მოცემულ შემთხვევაში, სატრანსპორტო და გარემოს დაცვით პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართვა არ განხორციელდება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დასაშვებია დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი ცვლილების შეტანა, 8290 კვ.მ-ზე განკუთვნილი საგზაო ინფრასტრუქტურისათვის (შიდა მთავარი გზის ნაწილი და ღია ავტოსადგომები) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მინიჭება.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით – დამტკიცებული – წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ასევე N0120143995-67 (N0120157258-67, N01201603272-67, N01201691995-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652), ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 5 ივნისის N1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი.
2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი გადაიგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში.
3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.
4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე