



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 196 _

“ 14 ” აგვისტო _ _ _ _ 2020 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ნადიკვრის ქუჩა №34-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.01.002.270) მრავალფუნქციური კომპლექსის 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 2020 წლის 5 აგვისტოს №20.852.1088 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ნადიკვრის ქუჩა №34-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.01.002.270) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01200831385-67 (№01201823033-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაშვილი

ქალაქ თბილისში, ნადიკვრის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი,
ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:
N01.18.01.002.270)

მრავალფუნქციური კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2020 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	5
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქი სამშენებლო ბითის ტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება	8
2.3	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	9
2.4	სივრცითი მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა	9
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები დამატებითი მართლმართლების განსაზღვრა	9
2.6	მოთხოვნები მიწის საკუთრების დიდი ზომის პირობების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო რეგულაციების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვის ტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	11
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა	12
2.9	ტერიტორიის დამისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	13
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	13
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი	13
3.2	არსებული ქალაქი სამშენებლო ბითი პარამეტრები	13
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	15
3.4	განაშენიანების რეგულირების სახეობები	19
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში - გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	19
5	შენიშვნები:	21

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 სამართლებრივი საფუძვლები

1. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
4. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N20.852.1088(5/აგვისტო/2020წ.)
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაგარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01201913384 (09/07/2020)
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი -N16-0120189613 (07/07/2020)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

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

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

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 ამოსავალიპირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01200831385-67 (23.03.2020) 01201823033-67 (30.06.2020)
განმცხადებელი	მარი ზანდარაშვილი
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, ნადიკვრების ქუჩა #34 -ის მიმდებარედ ; ქალაქი თბილისი ,დასახლება ოქროყანა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	01.18.01.002.270
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული, სარეკრეაციო, სასწავლო დაწესებულება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერული ზონა- დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის წიშით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ორი ზონა: 1. უბანი- ისანი-სამგორი ქვეუბანი - ისანი-სამგორის გაუნაშენიანებელი ტერიტორია ზონის ნომერი - 60 ნორმატიული ფასი - 3 2. უბანი- ორთაჭალა ქვეუბანი - ნადიკვარი ზონის ნომერი - 49 ნორმატიული ფასი - 51
გეგმარებითი შეზღუდვები	სასაფლაოს შეზღუდვის არეალიდა წყლის ობიექტების სანიტარული არეალი - სანიტარული დაცვის არეალები განსაზღვრულია საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და უზრუნველყოფს დედაქალაქის ტერიტორიაზე შესაბამისი სანიტარული ნორმების დაცვას. გეოდინამიკური არეალი - თბილისის ტერიტორიაზე გეოდინამიკური საფრთხეების არეალები განისაზღვრა ზოგადი კვლევით, მასალის საფუძველზე და არ მოიცავს ზუსტ ინფორმაციას ყოველი განცალკევებული ნაკვეთისათვის, ამდენად, ის არ შეიძლება გაგებულ იქნეს, როგორც შემდგომი საპროექტო სამუშაოების ფარგლებში, შესაბამისი გეოლოგიური შესწავლისა და კვლევების ჩამანაცვლებელი მასალა. გეოდინამიკური საფრთხის არეალში სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას საფრთხის შეფასება და შესაბამისი დამცავი და მაკომპენსირებელი ზომების განსაზღვრა-გატარებისას, გათვალისწინებული უნდა იქნეს საფრთხე არა მხოლოდ საპროექტო

	ტერიტორიისათვის, არამედ დაგეგმილი საქმეობითადა გახაზეზიხეზით შექმნილი, გეოდინამიკურ პირობეზთან დაკავშირებული საფრთხით სხვაობიექტების, ქალაქისა და მისი მაცხოვრებლებისათვის. გეოდინამიკური საფრთხის არეალები წარმოდგენს შეზღუდვას ყველა ტიპის სამშენებლო-განვითარებითი სამუშაოსათვის, მათ შორის გამაგრებითი, ლანდშაფტური და საინჟინრო. მოცემულისამუშაოები ასეთ ტერიტორიებზე დაიშვება სპეციალური მიზანმართული კვლევის საფუძველზე. მდინარის წყალდაცვითი ზონა - სანიტარიული ზონები დატანილია და მათი შემდგომი განვითარება განისაზღვრება შემდგომისაკანონმდებლო და სტრატეგიული დოკუმენტების შესაბამისად: „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილება“
--	--

2 ტერიტორიისსამშენებლოგანვითარებისზოგადიპირობები, მოთხოვნებიდარეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითისტანდარტები

- 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 დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებაძალაში შევიდა 2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;

- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდევგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნადიკვრების ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი N01.18.01.002.270; ტერიტორიის ფართობია 100240 კვ.მ; განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება მოიაზრებს საკადასტრო კოდი N01.18.01.002.270-ს ფართობის დიდი ნაწილის 95 467 კვ.-ის დაგეგმარებას. საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს უმეტესად თვითმმართველის მიერ ადგილ მონაცვლებულ მიწას.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ტერიტორიაზე ძირითადად ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) სადაც დასაშვებია როგორც ინდივიდუალური ასევე მრავალბინიანი შენობა ნაგებობების განთავსება. ზონისთვის დასაშვები ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2 წარმოადგენს 1.5-ს. საპროექტო ტერიტორიაზე ფრაგმენტულად ვრცელდება ტზ-1 და სატყეო ზონა.

საპროექტო არეალის უმეტესი ნაწილი მდებარეობს ურბანული განაშენიანების კონტურს გარეთ. ხოლო სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, ტერიტორია მარაგდება ვ. გორგასლის ქუჩიდან შემომავალი ქუჩებით, რომელთა შორის უმთავრესს წარმოადგენს თბილისი კოჯრის ახლად გაკეთებული გზა. ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ);

საინჟინრო გეოლოგიური თვალსაზრისით, საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება III კატეგორიას (რთულს). საკვლევ ტერიტორიაზე, წარმოდგენილი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის მიხედვით არახელსაყრელი ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები (მეწყერი, ჩაჯდომადი გრუნტები და სხვა) არ აღინიშნება.

დღეის მდგომარეობით, საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულია ამორტიზებული სანიაღვრე კოლექტორი, ხოლო საპროექტო გადაწყვეტით გათვალისწინებულია ახალი სანიაღვრე სისტემის (კოლექტორის) მოწყობა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, სამსახურს წარედგინა სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს-ს წერილი N12/1-151. ხოლო ნადიკვრების ქუჩაზე არსებული თვითდინებადი კანალიზაციის კოლექტორის სამშენებლო შეზღუდვა წარმოადგენს 3 მ-ს. ამასთან ნადიკვრების ქუჩის გასწვრივ მდებარეობს და აღმოსავლეთით საპროექტო არეალის ნაწილში ტერიტორიას კვეთს გაზის დაბალი წნევის მილი რომელსაც არ გააჩნია სამშენებლო შეზღუდვა გარდა იმ პირობისა რომ მილი უნდა იყოს ხელმისაწვდომი საჭიროების შემთხვევაში და მშენებლობის დროს არ უნდა მოხდეს დაზიანება.

2.3 შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულ-

კომპოზიციურიგადაწყვეტადაკავშირებულბარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში) იმგვარად, რომ არ სცდებოდეს გრგ დავალებით დადგენილ საპროექტო არეალს;
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე კვარტლებთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამოიჯნა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

2.4 სივრცითმოცულობითიგადაწყვეტა;მიწისნაკვეთზეარსებულიშენობა-

ნაგებობებისდანგრევადაგადატანა,

ანმათისივრცით-

გეგმარებითიმოწყობისშეცვლა

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე, მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ასახულ იქნას არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა;
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება;

2.5 მიწისნაკვეთზეშენობა-

ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალურისიმაღლეებისგანსაზღვრა

- 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 თავისთანახმად;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის, განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ V თავის შესაბამისად,

- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა მოხდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების, 28-ე მუხლის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში უნდა მოხდეს წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენა;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო (მათ შორის წარმოსახვითი სამეზობლო) საზღვრ(ებ)იდან;
- საზოგადოებრივი საზღვარი განისაზღვროს:

ნაკვეთი N1-სათვის სამი მხრიდან - სამხრეთით მდებარე ნადიკვარის მე-3 ქუჩიდან და ჩრდილოეთით და ჩრდილო-აღმოსავლეთით არსებული შიდასაუბნო გზებიდან;

ნაკვეთი N2-სათვის - მოხდეს წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნების დადგენა და შესაბამისად იმ ნაკვეთებს რომლებსაც ემიჯნება ნადიკვარის მე-3 ქუჩა ან/ და ჩრდილოეთით მდებარე შიდასაუბნო გზა აღნიშნული გზები ჩაითვალოს საზოგადოებრივ სივრცედ;

ნაკვეთი N3-სათვის - საზოგადოებრივი სივრცე განისაზღვროს ჩრდილოეთით და დასავლეთით მდებარე სატყეო ზონიდან;

ნაკვეთი N4-სათვის - სამხრეთით მდებარე ნადიკვარის მე-3 ქუჩიდან;

ნაკვეთი N5-სათვის - სამხრეთით მდებარე ნადიკვარის მე 3 ქუჩიდან;

ნაკვეთი N6-სათვის - ჩრდილოეთით მდებარე ნადიკვარის მე-3 ქუჩიდან;

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

H - გახაძეხიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ხიშხულს;

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-

მერწყმახალის ერვიტუტების წარმოქმნა,

ინსოლაცია,

ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ხორმატიული 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 მესაკუთრებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში 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 მესაკუთრების 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.
- საპროექტო ფუნქციური ზონირებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების მიხედვით, გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე მოხდეს ფუნქციური ზონით განპირობებული ფასთაშორის სხვაობის დადგენა შესაბამის უფლებამოსილ უწყებაში;
- გათვალისწინებულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2020 წლის 30 ივლისის N61-01202121579 წერილი;

2.7 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე სარგავების შენარჩუნება,

ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;

- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგომად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;
- წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ტერიტორიის დეტალური საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- წარმოდგენილ იქნას მიმდებარე ტერიტორიის (გეოლოგიური საშიშროების მაღალი რისკის ზონის) გეოლოგიური ზეგავლენის შეფასება საპროექტო ტერიტორიაზე (ჩრდილო-აღმოსავლეთ ფერდის გეოლოგიური მდგომარეობიდან გამომდინარე, შესაბამისი ექსპერტის მიერ დასაბუთებულ იქნას, რომ აღნიშნული ფერდი არ არის საფრთხის შემცველი და არ წარმოადგენს რისკს საპროექტო ტერიტორიისათვის);

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემის სადასანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული 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 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 დამისიგეგმარების 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 შენობების განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- გათვალისწინებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე გამავალი, შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ მფლობელობაში არსებული წყალარინების ქსელის შეზღუდვა;
- წარმოდგენილ იქნას „თბილისი ენერჯის“ წერილობითი თანხმობა, საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მილსადენების გადატანის შემთხვევაში;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი წარმოადგენს 100 240 კვ.მ-ს, აქედან გრგს არეალი წარმოადგენს 95 467 კვ.მ-ს. აღნიშნული შესაძლოა დაზუსტდეს გრგს ეტაპზე.

3.2 არსებული ქალაქი მშენებლობითი პარამეტრები

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყოფუნქციური ზონები: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატყეო ზონა.

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) — დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		1,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი 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	

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, . მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;დაუშვებელიაყოველთაოდგარკვევაშენობა-ნაგებობებისა; გარდაამწესებისმე-15 მუხლითგანსაზღვრულიქვეზონითმოცულიშენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	-	კოეფიციენტი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

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
შენიშვნა-წვევების მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩისმომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ ზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს დამათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გატაკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

სატყეო ზონა - ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს. სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.

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.

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) — დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	0,5	კოეფიციენტი
კ-2	1,5	კოეფიციენტი
კ-3	0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	-	ერთეული/ჰა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

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	

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) —სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გაზატკეცილებს, ხიდებს, გაზამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გაზამტარებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მაღლი შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

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 გაზამტარებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გაზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

სატყეო ზონა - ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს. სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)- საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

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

სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1) - სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს; და საშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	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		-	

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახური

კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიძქიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის		

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ტერიტორიის 8 ნაკვეთად გამიჯვნა შესაბამისი ფუნქციური ზონირებითა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებით:

ნაკვეთი N1 - საპროექტო ზონა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); კ1=0,4; კ2=2,1; კ3=0,3

ნაკვეთი N2 - საპროექტო ზონა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); კ1=0,3; კ2=1,4; კ3=0,3 და რზ-2 კ1=0,1; კ2-; კ3=0,8

ნაკვეთი N3 - საპროექტო ზონები:

- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); კ1=0,3; კ2=1,6; კ3=0,3
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); კ1=0,1; კ2-; კ3=0,8
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); კ1-; კ2-; კ3=0,1
- სატყეო ზონა (დარჩება უცვლელი არსებული ფართობით).

ნაკვეთი N4 - საპროექტო ზონა საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); კ1=0,4; კ2=1,1; კ3=0,3

ნაკვეთი N5 - საპროექტო ზონა სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1); კ1=0,3; კ2=0,7; კ3=0,5

ნაკვეთი N6 - საპროექტო ზონა საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); კ1=0,4; კ2=1,1; კ3=0,3

ნაკვეთი N7 და ნაკვეთი N8 - საპროექტო ზონა სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); კ1-; კ2-; კ3=0,1

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა, სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ-დან 1:10000-მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;

16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწისნაკვეთებზეშენობათაგანთავსებისგეგმა;
32. ავტომატურიგაზგამანაწილებლისრაოდენობისდადგენისგეგმა;
33. მიწისნაკვეთებისდეტალურიგლამენტებისდოკუმენტი;
34. ავტოსადგომებისგანაწილებისგეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შეასაბამისად;

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 მასშტაბის 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 სსიპ - ურბანული განვითარების სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 20.852.1088

5 / აგვისტო / 2020 წ.

ქალაქ თბილისში, ნადიკვრის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.002.270) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურს 2020 წლის 23 მარტის N01200831385-67 (N01201823033-67) განცხადებით მიმართა მამუკა ჩირგაძემ (პ/ნ 53001011442) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ნადიკვრის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.002.270) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნადიკვრის ქუჩის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.002.270); ტერიტორიის ფართობია: 100240 კვ.მ (აქედან საპროექტო ტერიტორიას წარმოადგენს მხოლოდ 95 467 კვ.); განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება მოიაზრებს N01.18.01.002.270-ს საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობის დიდი ნაწილის - 95 467 კვ.მ-ის დაგეგმარებას. საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს უმეტესად თვითმმართველის მიერ ადგილმონაცვლეულ მიწას. დღეის მდგომარეობით, ტერიტორია მარავდება ე. გორგასლის ქუჩიდან შემომაველი ქუჩებით, რომელთა შორის, უმთავრესს წარმოადგენს თბილისი-კოჯორის ახალი გზა. საპროექტო არეალის უმეტესი ნაწილი მდებარეობს ურბანული განაშენიანების კონტურს გარეთ.

„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 ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). საპროექტო ტერიტორიაზე ფრაგმენტულად ვრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატყეო ზონა.

ფუნქციური ზონირება და საპროექტო გადაწყვეტა :

საპროექტო ზონირება: სზ-5; სზ-3 ; სპეცზ-1; ტზ-1; რზ-2; სატყეო ზონა. აღნიშნულ ზონებში სექტორების მიხედვით, განაშენიანების ინტენსივობის (კ2) კოეფიციენტის ათვისება ხდება ზონაში დამკვეთი საშუალო და მაქსიმუმის გამოყენებით, იმგვარად, რომ ტერიტორიის ჯამური კოეფიციენტი არ აღემატება 1,4-ს (დამრგვალებული მეთოდების სიზუსტით).

საპროექტო სართულიანობა: ქვაბულის ტერიტორიაზე დაგეგმილია 7-12 სართულიანი მრავალბინიანი და მრავალფუნქციური შენობები, ხოლო სამხრეთის ფერდობზე 4 სართულიანი საცხოვრებელი შენობები, სკოლა და საბავშვო ბაღი.

გამწვანება: ვინაიდან, საპროექტო არეალის ძირითად სამშენებლო ნაწილში სზ-3 შეიცვალა სზ-5-ით, განაშენიანების ცენტრში გამოითავსუფლდა სივრცე გამწვანებული სარეკრეაციო ტერიტორიის მოსაწყობად.

საინჟინრო გეოლოგიური თვალსაზრისით, საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება III კატეგორიას (რთულს). საკვლევი ტერიტორიაზე არახელსაყრელი ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები (მეწყერი, ჩაჯდომადი გრუნტები და სხვა) არ აღინიშნება.

დღეის მდგომარეობით, საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულია ამორტიზებული სანიაღვრე კოლექტორი, ხოლო საპროექტო გადაწყვეტით, გათვალისწინებულია ახალი სანიაღვრე სისტემის (კოლექტორი) მოწყობა.

ნადიკვრის ქუჩაზე გაედინება თვითდინებადი კანალიზაციის კოლექტორი, რომლის სამშენებლო შეზღუდვა, აღნიშნულ შემთხვევაში, წარმოადგენს 3 მ-ს. ნადიკვრის ქუჩის გასწვრივ მდებარეობს და აღმოსავლეთით საპროექტო არეალის ნაწილში ტერიტორიას კვეთს გაზის დაბალი წნევის მილი,



რომელსაც არ გააჩნია სამშენებლო შეზღუდვა გარდა იმ პირობისა, რომ მილი უნდა იყოს ხელმისაწვდომი საჭიროების შემთხვევაში და მშენებლობის დროს არ უნდა მოხდეს დაზიანება. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილ უნდა იყოს შესაბამისი უწყებიდან თანხმობა აღნიშნული მილსადენზე საწარმოებელი სამუშაოებთან დაკავშირებით.

საპროექტო ნაკვეთის ფართობი 100 240 კვ.მ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი წარმოადგენს 95 467 კვ.მ-ს. აღნიშნული შესაძლოა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

არსებული ფუნქციური ზონები, ჯამური საგარეუდო ფართობის მითითებით:

არსებული ფუნქციური ზონირება წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სატყეო ზონა.

საპროექტო ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სატყეო ზონა; საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია: საპროექტო ტერიტორიის 8 ნაკვეთად გამიჯვნა.

ნაკვეთი N1 - არსებული ზონა სზ-3, ზოლო საპროექტო სზ-5 ფართობი=5313 კვ.მ; კ1=0,4; კ2=2,1 (11 150 კვ.მ.);

ნაკვეთი N2 - არსებული ზონა სზ-3 და მცირედზე ტზ-1, ზოლო საპროექტო სზ-5 ფართობი=26 378 კვ.მ; კ1=0,3; კ2=1,4 (44 250 კვ.მ) და რზ-2 ფართობი=5 226 კვ.მ; კ1=0,1; კ3=0,8

ნაკვეთი N3 - არსებული ზონა სზ-3, სატყეო ზონა (მიახლოებით 1200 კვ.მ) და მცირედზე ტზ-1, ზოლო საპროექტო:

სზ-5 ფართობი=34 979 კვ.მ; კ1=0,3; კ2=1,6 (69 000 კვ.მ)

რზ-2 ფართობი=5 504 კვ.მ; კ1=0,1; კ3=0,8

ტზ-1 ფართობი=600 კვ.მ; კ3=0,1

სატყეო ზონა ფართობი= 1 200 კვ.მ (დარჩება უცვლელი).

ნაკვეთი N4 - არსებული ზონა სზ-3 და მცირედზე ტზ-1, ზოლო საპროექტო სზ-3 ფართობი=2 870 კვ.მ; კ1=0,4; კ2=1,1 (3 200 კვ.მ)

ნაკვეთი N5 - არსებული ზონა სზ-3, ზოლო საპროექტო სპეცზ-1 ფართობი=7 021 კვ.მ; კ1=0,3; კ2=0,7 (4 600 კვ.მ)

ნაკვეთი N6 - არსებული ზონა სზ-3, ზოლო საპროექტო სზ-3 ფართობი=5 200 კვ.მ; კ1=0,4; კ2=1,1 (5 200 კვ.მ)

ნაკვეთი N7 და ნაკვეთი N8 - არსებული ზონა სზ-3, ზოლო საპროექტო ტზ-1 ფართობი 480 კვ.მ და 696 კვ.მ

არსებული ფუნქციური ზონები, ჯამური საგარეუდო ფართობის მითითებით:

სზ-3=93 180 კვ.მ (კ1=0,5; კ2=1,5; კ3=0,3); ტზ-1=1 022 კვ.მ.; სატყეო ზონა=1 265 კვ.მ

საპროექტო ფუნქციური ზონები და მათი საგარეუდო ჯამური ფართობები:

სზ-5=66 670 კვ.მ; სზ-3=8 070 კვ.მ; რზ-2=10 730 კვ.მ; სატყეო ზონა=1 265 კვ.მ; ტზ-1=1 776 კვ.მ; სპეცზ=7 021 კვ.მ

მოთხოვნილი არეალისათვის, საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია კ2=1,4 (137 400 კვ.მ).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4,

მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარების 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) გაუწიანაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2020 წლის 27 ივლისის N61-01202092401 წერილის მიხედვით, N01.18.01.002.270 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებისთვის ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევაში, ცვლილებით განპირობებულ ფასთან შედარებით არსებული სხვაობის რაოდენობრივი მაჩვენებლის დადგენა და უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა სააგენტოს მიზანშეწონილად მიჩნია განხორციელებულ მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შემდგომ, ვინაიდან, ამ ეტაპზე წარმოდგენილი პროექტი წარმოადგენს მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დაგეგმვას და შესაბამისად, მითითებული ზონები და ფართობები არის პირობითი/ სავარაუდო.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 9 ივლისის N01201913384 წერილის მიხედვით, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დაგეგმვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 7 ივლისის N16-0120189613 წერილის შესაბამისად, საქვეითე ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საკვლევი ტერიტორიის დიდ ნაწილს ტროტუარი არ გააჩნია, თუმცა არსებული გზის პარამეტრები იძლევა მათი მოწყობის საშუალებას. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე რეკომენდებულია ტროტუარების, პანდუსებისა და საქვეითე გადასასვლელების მოწყობა, განახლება. აღნიშნული მდგომარეობა განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში. საავტობუს ქსელის გაუმჯობესების შემდგომ, მოსალოდნელია მიმდებარე ტერიტორიებზე ძირითადი გამტარი კვანძების გადატვირთული მიმართულებების საგრძნობლად განმუხტვა. დაგეგმილი არქიტექტურული პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დაგეგმვის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ვინაიდან, ტერიტორია წარმოადგენს ქალაქ თბილისის თვითმმართველის მიერ ადგილმონაცვლელ არეალს, ამასთან, დაგეგმილი საავტობუს ქსელის გაუმჯობესების შემდგომ, მოსალოდნელია მიმდებარე ტერიტორიებზე ძირითადი გამტარი კვანძების გადატვირთული მიმართულებების საგრძნობლად განმუხტვა, წარმოდგენილი სახით ტერიტორიის განვითარება და ქალაქ თბილისში, ნადიკვრის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.002.270) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დაგეგმვის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016

წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ასევე, N01200831385-67 (N01201823033-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს ქალაქ თბილისში, ნადიკვრის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.002.270) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.
2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი გადაგზავნილ იქნეს 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 №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

