



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 239 _

„ 8 „ სექტემბერი 2020 წ

ა. თბილისი

ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.008.245; №01.72.14.008.295; №01.72.14.008.244) საცხოვრებელი 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 1 სექტემბრის №20.986.1224 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.008.245; №01.72.14.008.295; №01.72.14.008.244) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №0120237789-67 (№01193642865-67; №01200768-67; №0120102111-67; №01201632254-67; №01201884330-67; №01202233064-67; №01202303544-67) 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 ტყემალაძე

ქ. თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორია (ს/კ:
NN01.72.14.008.245; 01.72.14.008.295; 01.72.14.008.244) მრავალფუნქციური
საცხოვრებელი კომპლექსის (მრავალბინიანი და სასტუმრო) და
სრულყოფილი სარეკრეაციო სივრცის
განაშენიანების რეგულირების გეგმის
გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2020 წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....	3
1.1	ტერმინთა განმარტება	3
1.2	სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები	3
1.3	ამოსავალი პირობები	5
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები	7
2.1.1	გასათვალისწინებელ ტექნიკურ რეგლამენტები:	7
2.2	ტერიტორიის დახასიათება.....	8
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	9
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა	9
2.6	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული შწვანე წარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	11
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	11
2.9	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	12
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	12
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	12
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....	13
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....	14
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	16
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	16
5	შენიშვნები:.....	18

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 გასსახლებული 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 ინფრასტრუქტურის 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

- თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N20.986.1224 (1/სექტემბერი/2020წ.)
 - წინასაპროექტო კვლევა;
 - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N18-01202382764 (25/08/2020);
 - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური წერილი - N01200273520 (27/01/2020);
 - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის და ურბანული განვითარების სააგენტოს წერილი - N01202303778 (17/08/2020);
 - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო - N61-01202103410 (28/07/2020);
 - საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს N4164/01 (18/05/2018)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

- „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

- ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
- „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“;
- „საავტომობილო გზები შესახებ“ საქართველოს კანონი.

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

- „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი -

*ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო*

- 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;
 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 ბუჩქბრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
 7. „ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
 8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
 9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
 10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

1.3 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	0120237789-67 (24.08.2020წ.) 01193642865-67 (30.12.2019წ.) 01200768-67 (16.03.2020წ.) 0120102111-67 (11.04.2020წ.) 01201632254-67 (11.06.2020წ.) 01201884330-67 (06.07.2020წ.) 01202233064-67 (10.08.2020წ.) 01202303544-67 (17.08.2020წ.)
განმცხადებელი	ნიკოლოზ გოგეშვილი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქ. თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორია
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	NN01.72.14.008; 01.72.14.008.295; 01.72.14.008.244
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი (მრავალბინიანი და სასტუმრო) და სრულყოფილი სარეკრეაციო სივრცე.
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გაგმარებითი კარკასული (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. პერიფერული ზონა (პზ) - დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული ძეგვადრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-

ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - დიღომი ქვეუბანი - ვაშლისჯვარი ზონის ნომერი - 11 ნორმატიული ფასი - 17
გეგმარებითი შეზღუდვები	შეზღუდვის ზონა წარმოადგენს მდ. ტკვრის მიმდებარე ტერიტორიის დაცვის ზოლს, სადაც ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, სამსახურთან შეთანხმებით, შესაძლებელია შენობების განთავსება ჯებირების გათვალისწინებით.

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: CHxII 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 დადგენილება ძალაში 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 – „სეისმომდევნო მშენებლობა“ (35 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-

1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორია იგი მოიცავს სამ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით: NN01.72.14.008; 01.72.14.008.295; 01.72.14.008.244;) და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიას (რომლის ნაწილი დაკავებული აქვს სატრან. ინფრასტრუქტურას და სარეკრეაციო სივრცეს); ტერიტორიის საერთო ფართობია 83 827.6 კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი 77 638 კვ.მ რომელზეც ხდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით განვითარება

საპროექტო არეალი გაუნაშენიანებელი ტერიტორია, რომელიც მოქცეული ლ. ლაშხიას ქუჩასა და მდ. მტკვრის სანაპიროს შორის. საპროექტო ტერიტორიას ერთი მხრიდან ესაზღვრება საცემომობილო გზა. აღნიშნული გზის მეორე მხარეს, დასავლეთით მდებარეობს ინდივიდუალური საცხოვრებლების დასახლება და ასევე, საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ ნაწილს ესაზღვრება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 13 ნოემბრის N328 განკარგულებით დამტკიცებული დაბალი ინტესივობის საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი,საზოგადოებრივ-საქმიანი, სასტუმრო) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხდება მხოლოდ ლ. ლაშხიას ქუჩით.

საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი მდებარეობს: მდინარე მტკვრის შეტბორვის არეალში (მდ.მტკვრის მიმდებარედ ტერიტორიის დაცვის ზოლს, სადაც ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, სამსახურთან შეთანხმებით, შესაძლებელია შეწოების გაწვავება ჯებირების გათვალისწინებით.) სადაც არ ხდება საპროექტო წინადადებით სამშენებლო განვითარება შესაბამისად გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2018 წლის 18 მაისის N4164/01 წერილის შესაბამისად არ დაექვემდებარა გზმ-ს და სგმ-ს.

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;
- 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 გამოიჯენა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

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;
- 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 დასავლეთ მდებარე ლაშა ლაშხის ქუჩიდან (ლ.ლაშხის ქ.)

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

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

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

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

- ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
 - ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;
 - გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.
- საპროექტო წინადადება დაყოფილია იყო ოთხ ეტაპად: I ეტაპი - სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობა; II ეტაპი - საპროექტო წინადადებით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ჩრდილოეთ მხარეს დაგეგმილი ერთიანი შენობა ნაგებობების მშენებლობა. III ეტაპი - საპროექტო წინადადებით დაგეგმილი სრულყოფილი სარეკრეაციო სივრცის კეთილ მოწყობა; IV ეტაპი - საპროექტო წინადადებით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სამხრეთ მხარეს დაგეგმილი შენობა ნაგებობების მშენებლობა.

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

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში 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 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

- 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 გადასადგილებლად;
- 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, სადაც შესაბამისი ექსპერტის მიერ დასაბუთდება.

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო 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 და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო 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 საზოგადოებრივი 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;

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი წარმოადგენს 77 638.4 კვ.მ.

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო ფუნქციური ზონები: რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2); ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის		

ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) — მოიცავს როგორც წესი თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

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;

საცხოვრებელი ზონა 3-ის ფართობი (ფართობი: 30 000 კვ.მ)

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	

საპროექტო წინადადებით განსაზღვრულია შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1=0,5;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=1,5 (45 000 კვ.მ)

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3=0,3;

შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა (არაუმეტეს 15მ) 4 სართული +1 ტექნიკური სართული;

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

სარეკრეაციო ზონა 2-ის ფართობი (ფართობი: 47 638,4 კვ.მ)

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა		* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამოკვეთის) 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 სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) განისაზღვრა საპროექტო მიწის ნაკვეთი N2 (ფართობი: 47 638,4 კვ.მ) დასაშვებია მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39 დადგენილი სარეკრეაციო ზონა 2-ისთვის (რზ-2) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე, წარმოდგენილ იქნას II ეტაპით დაგეგმილი, სარეკრეაციო სივრცის პროექტი.

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;

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

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

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტი 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);

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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. 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 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 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 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 - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 20.986.1224

1 / სექტემბერი / 2020 წ.

ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო - საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.245, N01.72.14.008.295, N01.72.14.008.244) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 30 დეკემბრის N01193642865-67 (N01200768-67; N0120102111-67; N01201632254-67; N01201884330-67; N01202233064-67; N01202303544-67; N0120237789-67) განცხადებით მიმართა პაატა ჩხეიძემ (პ/ნ 01024018360) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო - საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.245, N01.72.14.008.295, N01.72.14.008.244) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო - საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე. იგი მოიცავს სამ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს: საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.245, N01.72.14.008.295, N01.72.14.008.244 და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას (რომლის ნაწილი დაკავებული აქვს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას და სარეკრეაციო სივრცეს); ტერიტორიის საერთო ფართობია 83 827,6 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი, რომელზეც დაგეგმილია საპროექტო განვითარება: 77 638 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორია - 6189,6 კვ.მ.

საპროექტო არეალი გაუნაშენიანებელი ტერიტორიაა, რომელიც მოქცეულია ლ. ლაშხიას ქუჩასა და მდ. მტკვრის სანაპიროს შორის. საპროექტო ტერიტორიას, ერთი მხრიდან, ესაზღვრება სავტომობილო გზა. აღნიშნული გზის მეორე მხარეს, დასავლეთით, მდებარეობს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების დასახლება. საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ ნაწილს ესაზღვრება დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, სასტუმრო) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხდება მხოლოდ ლ. ლაშხიას ქუჩით.

საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი მდებარეობს მდინარე მტკვრის შეტბორვის არეალში, სადაც არ ხდება საპროექტო წინადადებით სამშენებლო განვითარება. შესაბამისად, გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2018 წლის 18 მაისის N4164/01 წერილის შესაბამისად, დაგეგმილი სამშენებლო განვითარება არ დაექვემდებარა გარემოს ზეგავლენის შეფასებასა (გშშ) და სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას (სგშ).

„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 სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლზზ).

შემოთავაზებული წინადადებით, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე საპროექტო წინადადებით იგეგმება ტერიტორიის განვითარება მოწესრიგებული კეთილმოწყობილი სივრცეებით; საგზაო ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი საცხოვრებელი კომპლექსი (მრავალბინიანი და სასტუმრო) და სრულყოფილი სარეკრეაციო სივრცით. საპროექტოდ გათვალისწინებულია 4 სართულიანი (+1 ტექნიკური სართული). მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და ერთი ცალკე მდგომი 4 სართულიანი სასტუმროს აშენება (+1 ტექ. სართ.). ასევე, სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა. შიდასავტომობილო გზის ნაწილში კი გავრცელებულია საჯარო სერვიტუტი.

საპროექტო წინადადება საჭიროებს ფუნქციური ზონის ცვლილებას, ვინაიდან, ვერ აკმაყოფილებს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიხედვით ტერიტორიაზე დადგენილ ფუნქციური ზონებისათვის დასაშვებ სახეობას.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია მრავალფუნქციური საცხოვრებელი



კომპლექსის (მრავალბინიანი და სასტუმრო) ფუნქციით, საპროექტო ზონირებით მოთხოვნილია რეკრეაციული ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) რეკრეაციული ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება.

საპროექტო წინადადება დაყოფილი იყო ოთხ ეტაპად;

I ეტაპი - სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;

II ეტაპი - საპროექტო წინადადებით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ჩრდილოეთ მხარეს დაგეგმილი ერთიანი შენობა - ნაგებობების მშენებლობა;

III ეტაპი - საპროექტო წინადადებით დაგეგმილი სრულყოფილი სარეკრეაციო სივრცის კეთილმოწყობა;

IV ეტაპი - საპროექტო წინადადებით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სამხრეთ მხარეს დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: 77 638 კვ.მ

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2); საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);

სართულიანობა : 4 სართული +1 ტექნიკური სართული (არაუმეტეს 15მ).

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალების მიხედვით ფუნქციური ზონები და პარამეტრები შემდეგია:

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) (ფართობი: 30 000 კვ.მ)

კ1- 0.3

კ2 - 1,5 (45 000 კვ.მ)

კ3 - 0.3

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (ფართობი: 47 638,4 კვ.მ)

კ1- 0.2

კ2 - 0

კ3 - 0.8

„დედაქალაქის მიწათსაგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის დანართი 2-ის 33-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების განსაზღვრისას ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას გადამწყვეტია ის მოთხოვნები, რომლებიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

„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-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

გათვალისწინებული 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) გაუნაშენიანებელ 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 ლამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის 2020 წლის 17 აგვისტოს N01202303778 წერილის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა შესათანხმებლად უნდა წარმოადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული უნდა იყოს 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 25 აგვისტოს N18-01202382764 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით, სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა N01.72.14.008.245, N01.72.14.008.295 და N01.72.14.008.244 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

„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-3 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

ვინაიდან, საპროექტო წინადადებით სდება ტერიტორიის კეთილმოწყობა, საგზაო ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი საცხოვრებელი კომპლექსისა (მრავალბინიანი და სასტუმრო) და სრულყოფილი სარეკრეაციო სივრცით (47 638 კვ.მ) მოწყობა. შემოადინებულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი მოთხოვნითა და დასაბუთებით, დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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, N01193642865-67 (N01200768-67; N0120102111-67; N01201632254-67; N01201884330-67; N01202233064-67; N01202303544-67; N0120237789-67) 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, დიდმის სასწავლო - საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295; N01.72.14.008.244) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დაფალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართით შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დაფალების პროექტი დასამტკიცებლად 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 №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



gwp

მატი უიძრა უბრალოდ წყალი
MORE THAN JUST WATER

№ 0620-0412664

D 3 - 01.10.10

ბატონ ნიკოლოზ გოგეშვილს
ელ.ფოსტა: gogeshvili1930@gmail.com
ტელეფონი: 591 94 87 92/599 77 23 21

შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერმა“ (შემდგომში „კომპანია“) განიხილა თქვენი განცხადება („კომპანიაში“ რეგისტრაციის #IN20-0408888, თარიღი 22/06/2020წ.), ქ. თბილისში, დიღმის საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე საკ. კოდი N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295 მიწისქვეშა კომუნიკაციების ადგილმდებარეობის შესახებ.

გაცნობებთ, რომ როგორც ადგილზე შემოწმების შედეგად დადგინდა, მიწის ნაკვეთს (ს/კ N01.72.14.008.295) ე.წ. „წითელ ხაზს“ კვეთს წყალარინების D=800 მმ-იანი კოლექტორი. ხოლო მიწის ნაკვეთებზე საკ. კოდი N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245 წყალსადენ-წყალარინების ქსელები არ გაედინება (იხ. სიტუაციური ნახაზი).

გასათვალისწინებელია, რომ წყალსადენ-წყალარინების ქსელებთან დაკავშირებით მოქმედებს კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციები, რომელთა შესრულებაც სავალდებულოა ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირისთვის.

საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს N297/ნ ბრძანებით დამტკიცებული „გარემოს ხარისხობრივი მდგომარეობის ნორმების“ დანართი 5-ის („წყალმომარაგების წყაროებისა და სასმელ-სამეურნეო დანიშნულების წყალსადენების სანიტარული დაცვის ზონები. სანიტარული წესები და ნორმები. სანაწიდან 2.1.4.000 – 00“), სამშენებლო ნორმების და წესების (სანაწიდან 2.04.02-84) და აგრეთვე, „კომპანიის“ ტექნიკური საბჭოს 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების (ოქმი N8) და ტექნიკური საბჭოს 2017 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (ოქმი N12) თანახმად, წყალსადენ-წყალარინების მილებთან მიმართებაში დადგენილია სანიტარული უსაფრთხოების ზოლი, რომლის არეალი აითვლება წყალსადენ-წყალარინების ქსელებიდან ორივე მხარეს: თუ მშრალი გრუნტია - არანაკლებ 10 მ-ისა, როცა წყალსადენ-წყალარინების ქსელების დიამეტრი 1000 მმ-მდეა და არანაკლებ 20 მ-ისა, როცა წყალსადენ-წყალარინების ქსელების დიამეტრი 1000 მმ-ზე მეტია, ხოლო გრუნტის წყლების არსებობისას, არანაკლებ 50 მ-ისა, მილის დიამეტრის მიუხედავად. ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, სანიტარული დაცვის ზოლებში იკრძალება ნაგავსაყრელების, საასენიზაციო მიწდვრების, სასაფლაოების, ცხოველთა სამარხების, ავტოგასამართი (ბენზინგასამართი) სადგურების მოწყობა და ფუნქციონირება. სანიტარული დაცვის ზოლებში, აგრეთვე, იკრძალება

შპს ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი

GEORGIAN WATER AND POWER LTD

0179 თბილისი, მ. კოსტავას 1 შესახვევი №33
ტელ / Tel: +995 (32) 293 11 11; ფაქსი / Fax: +995 (32) 298 26 07
საიდენტიფიკაციო კოდი 203826002

№33, 1st Lane, M. Kostava str. 0179, Tbilisi, Georgia
ელ-ფოსტა / E-mail: info@gwp.ge / www.gwp.ge
Identification Code 203826002

ნებისმიერი იმ სამრეწველო და სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მოწყობა და ფუნქციონირება, რომელმაც შესაძლებელია გააუარესოს ნიადაგისა და გრუნტის წყლების სანიტარული მდგომარეობა.

რაც შეეხება სამშენებლო ნორმებით და წესებით (სნდაწ II-89-80; სნდაწ 2.07.01-89) დადგენილ რეგულაციებს, მანძილი (დაშორება) ჰორიზონტალურად ქსელებიდან ნებისმიერ შენობა-ნაგებობებამდე უნდა იყოს: წყალსადენის და წნევიანი წყალარინების შემთხვევაში - არანაკლებ 5 მეტრი, ხოლო თვითდენითი წყალარინების შემთხვევაში - არანაკლებ 3 მეტრი. შესაბამისად, მოცემულ არეალში, წყალსადენის ქსელებიდან 5 მეტრამდე მანძილზე, ხოლო წყალარინების ქსელებიდან 3 მეტრამდე მანძილზე ნებისმიერი მშენებლობა დაუშვებელია.

აღნიშნული წყალსადენ-წყალარინების ქსელების გარშემო ტერიტორია ითვლება გაზრდილი რისკის ზონად, ამიტომ „კომპანია“ აუცილებლად მიაჩნია წყალმრიდი ჯებირისა და სადრენაჟე არხის მოწყობა შენობა-ნაგებობებისათვის, რათა ქსელების დაზიანების შემთხვევაში თავიდან იქნას აცილებული შესაძლო ზარალის რისკი.

ამავე გარემოების გათვალისწინებით „კომპანია“ გამორიცხავს მილსადენების ზონაში მრავალწლიანი წარგავების დარღვას, ავტოსადგომების, სკვერების, ბავშვთა გასართობი მოედნების და კიდევ სხვა აქტიური საზოგადოებრივი სივრცეების მოწყობას.

თუ ფიზიკური/იურიდიული პირების მიერ არ იქნება დაცული ზემოაღნიშნული სანიტარული და სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნები, ისინი სრულად აგებენ პასუხს ამგვარი მოთხოვნების დარღვევის შედეგად დამდგარ ზიანზე, ხოლო მიწისქვეშა ქსელებზე მომხდარი ავარიის/დაზიანების შემთხვევაში, მათთვის მიყენებულ ზარალზე (ზიანზე) „კომპანია“ იხსნის ყოველგვარ პასუხისმგებლობას. ფიზიკური/იურიდიული პირების მიერ ზემოაღნიშნული სანიტარული და სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში, „კომპანია“ იტოვებს უფლებას, მიმართოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას მშენებლობის აკრძალვის / შეჩერების მოთხოვნით.

ამასთანავე, „კომპანია“ გაცნობებთ, რომ თქვენ განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე შესაძლებელია გადიოდეს, სხვა, მესამე პირთა კერძო საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებული წყალსადენ კანალიზაციის ქსელები, რომელთა შესახებ „კომპანია“ ინფორმაციას არ ფლობს.

დანართი: ერთი (1 ფურცელი)

პატივისცემით,

გიორგი სვანიშვილი

კომერციული დირექტორი

შემსრულებელი: ჯ. ჩაჩხალია; გ. მურდულია
ტელეფონი: 293 11 11 (1127); (2102)



1:2,000

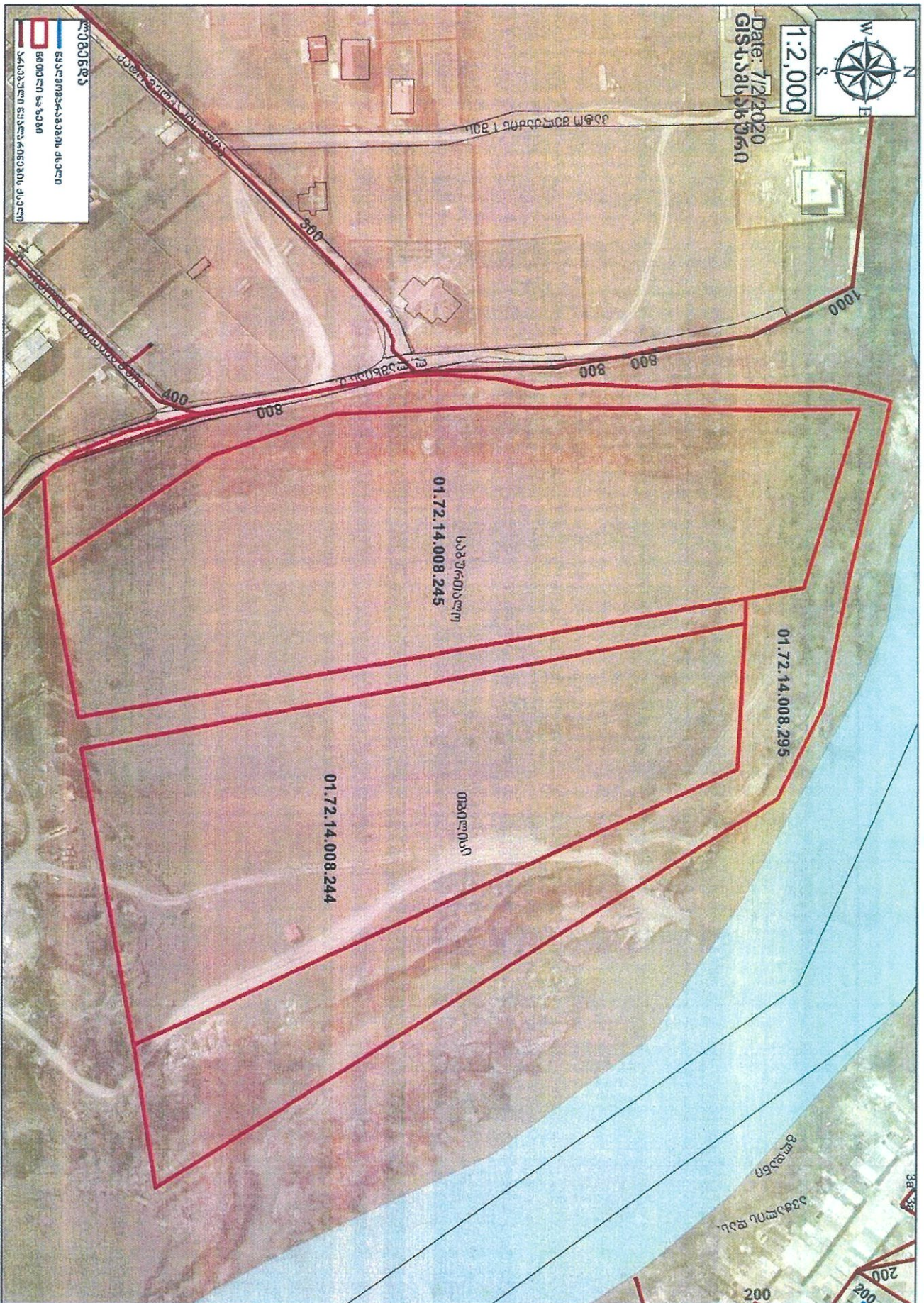
Date: 7/2/2020
GIS: სანატორი

სანატორი

სანატორი

სანატორი

სანატორი





gwp

მეტი უფრო უბრალოდ წყალი
MORE THAN JUST WATER

№ 062-0421926

D 27. 07. 2020

ბატონ ნიკოლოზ გოგეშვილს
მისამართი: შ. ნუცუბიძის ქ. N217; ბინა 30
ელ-ფოსტა: gogeshvili930@gmail.com
ტელეფონი: 591 94 87 92; 599 77 23 21

შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერმა“ (შემდგომში „კომპანია“) განიხილა თქვენი განცხადება („კომპანიაში“ რეგისტრირებული IN20-0420007, დათარიღებული 21/07/2020წ.) მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.72.14.008.295) მშენებლობის გენ. გეგმის შეთანხმების შესახებ.

გაცნობებთ, რომ თქვენს მიერ წარმოდგენილი გენ. გეგმა შეთანხმებულია „კომპანიის“ შესაბამის სამსახურთან. „კომპანია“ არ არის წინააღმდეგი განახორციელოთ სამშენებლო სამუშაოები წარმოდგენილი გენ. გეგმის შესაბამისად.

ასევე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე შესაძლებელია გადიოდეს კერძო მფლობელობაში არსებული წყალსადენ-წყალარინების ქსელები, რომელთა შესახებ „კომპანია“ ინფორმაციას არ ფლობს.

სამუშაოების დაწყების წინ გთხოვთ, დაუკავშირდეთ „კომპანიის“ წარმომადგენელს:

ვაკე-საბურთალოს ბიზნეს ცენტრის მენეჯერი კახა წამალაიძე. ტელ: 595 11 55 99.

პატივისცემით,

გიორგი სვანიშვილი
კომერციული დირექტორი

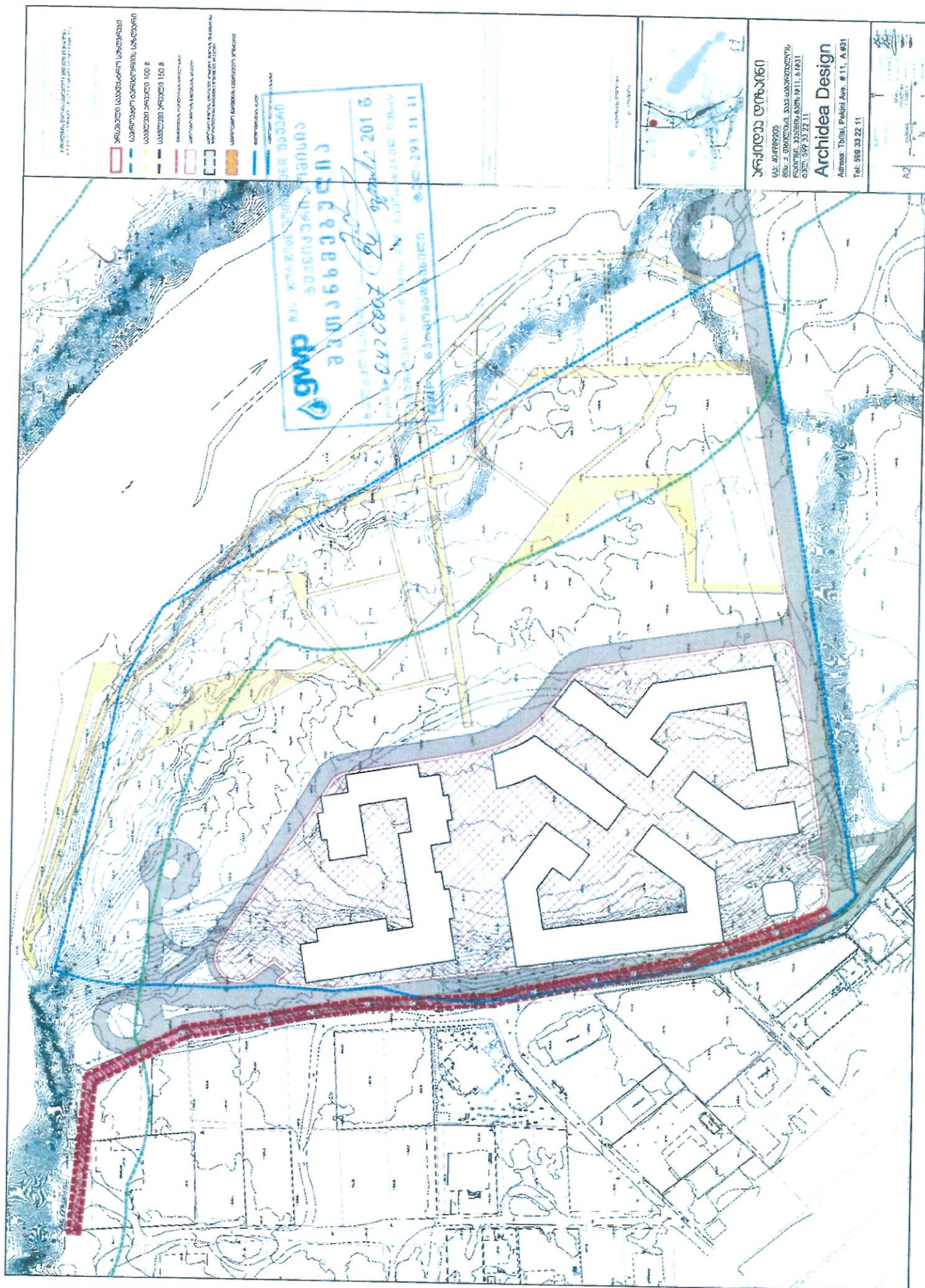
შემსრულებელი: ჯ. ჩაჩალაძე; ვ. მურღულია
ტელეფონი: 293 11 11 (11 27); (21 02)

შპს ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი

GEORGIAN WATER AND POWER LTD

01 79 თბილისი, შ. კოსტავას ქ. შესახვევი №33

№33, 1st Lane, M. Kostava str. 0179, Tbilisi, Georgia





საქართველოს
საგარეო
მინისტროს
საგარეო
კავშირების
სამსახური

N 4164/01
18/05/2018

ს ა ქ ა რ ე ა ნ ა



4164 01 2 201805 81743

**შპს „არგენტად დილიზი“ ს დირექტორის
ბატონ გიორგი თანამშროს**

ბატონ გიორგი,

საქართველოს გარეშის დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრომ განაჩილო თქვენი
ჩამდინარე წლის 7 მაისის წერილი, რომელიც შეეხება ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონის
ჩრდილოეთ ნაწილში 39, 659,9 კვ. მ. ფართობის განაშენიანების რეგულაციების გეგმითან
დაკავშირებული საკითხი.

განგებობა, რომ გარემოზე ზემოქმედების შეფასების შედეგად გარემოსდაცვითი
შედეგების კოდექსი I დანართი გთავალმწიფებელი საქმიანობა და მასე კოდექსის II
დანართი გთავალმწიფებელი საქმიანობა, რომელიც სტრატეგია გარემოსდაცვითი
საფრთხეზე დაცვადგენება გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ამბიონ.
გარემოსდაცვითი შედეგების კოდექსის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, გარემოზე
ზემოქმედების შეფასების დაცვადგენებელი საქმიანობა შეიძლება განხორციელდეს
მხოლოდ გარემოსდაცვითი გადამწყვეტილების მალერის შემდეგ.

„გარემოსდაცვითი შედეგების კოდექსი“ II დანართის მე-9 მუხლის 9.2 ქვეპუნქტის
თანახმად, 10 სექტორზე მეტი განაშენიანების ფართობის მქონე ურბანული განყოფილების
პროექტი (მათ შორის, სექტორი ცენტრისა და 1 000 ადამიანისათვის ცენტრისა, ადამიანების
მუხურბი) შედეგადგენება სტრატეგია გარემოსდაცვითი გადამწყვეტილების გეგმად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულად განმარტარე, თქვენ შერე დავიგებელი საქმიანობა,
რომელიც შეეხება ქ. თბილისში, 39, 659,9 კვ. მ. ფართობის განაშენიანების, არ არის
განაშენიანებული „გარემოსდაცვითი შედეგების კოდექსი“ დანართით და არ სჭირდება
კოდექსით გთავალმწიფებელი პროცედურების გავლას.

„გარემოსდაცვითი შედეგების კოდექსი“ მე-7 მუხლის მე-8 ნაწილად განმარტარე, თუ
დავავიგებელი საქმიანობა გარემოზე ზემოქმედების შეფასების არ შედეგადგენება
საფრთხეზელი საქმიანობაში არსებული გარემოსდაცვითი ცენტრის
რეგულაციებით დაცვადგენილი მათიანობებისა და გარემოსდაცვითი ნორების დაცვა.

გარდა იმისა, პროექტის კოდექსით განმარტარულია, რომ სტრატეგიული დაცვადგენება
რომელიც განმარტარულია საქართველოს განმარტარების საფრთხეზე გარემოსდაცვითი
აღმასაქმრადგენი ირგონის განმარტარული ნორმატიული აქტის ნორმატიული დაცვადგენი
საფრთხეზელი დაცვადგენების სომელი განყოფილების ჩინი ამ კოდექსის III თავის
მუხლისათვად და რომელიც განმარტარულია ამ კოდექსის I და II დანართით
გარემოსდაცვითი საქმიანობების საფრთხეზელი მათიანობების, ან/და
მათიანობების, სტრატეგია სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შედეგების ჩატარება, იმ
მუხლისათვად, თუ განმარტარების რეგულაციების გეგმა სტრატეგია ნორმატიული ხასიათის
დავადგენილი ან/და ან/დავადგენილია გეგმისათვად მუხლისათვად სტრატეგია (დავადგენება
და სტრატეგია ნორმატიული) ან/და მოთვების საფრთხეზელი გარემოსდაცვითი ნორმის კოდექსის I და II
დანართით. გარემოსდაცვითი საქმიანობების, ან/დავადგენილი გეგმის
დავადგენება სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შედეგების (გეგმა).

რაც შეეხება განმარტარების ცენტრის რეგულაციების განმარტარება, გარემოსდაცვითი, რომელიც
შეესხება საქართველოს კონსტიტუციისა და საქართველოს მოსახლის 2013 წლის 31 დეკემბრის
440 დაცვადგენილი დაცვადგენილი „ნორმატიული“ ნორმის მუხლებზე. ცენტრის
რეგულაციების მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, „ქალაქების, დაბლების და პოვლის
ტოპის დასახლებული პუნქტების ზედაპირული წყლის ინფრასტრუქტურის წყალდაცვითი“ ნორმის
დავადგენა სტრატეგიულია.

გარემოსდაცვითი გეგმისათვად ირგონება ქ. თბილისის ფარგლებში, საქმიანობის
გარემოსდაცვითი ნორმატიული, ურბანული, ქ. თბილისის მუხრადგენილი ნორმატიული
ურგონებისათვად გეგმისათვად.

ბატონ გიორგი,

ნორმატიული
ბატონ გიორგი



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: **61-01202103410**

თარიღი: **28/07/2020**

პინი: **5166**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
ადრესატი: იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ, კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2020 წლის 08 ივლისის N67-01201903041 (13.07.20 N12-01201903203-61) წერილი, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიასა (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.008.245; 01.72.14.008.295 და 01.72.14.008.244) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ სივრცეზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსისა და სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს 01.72.14.008.295 საკადასტრო ერთეულის კორექტირებას, მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცის გამოყენებით (რის შედეგადაც გამონათავისუფლდება საერთო სარგებლობის გზა), ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით.

გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი ქ. თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიასა (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.008.245; 01.72.14.008.295 და 01.72.14.008.244) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ სივრცეზე, გაიცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01200273520
თარიღი: 27/01/2020
პინი: 3123

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2019 წლის 30 დეკემბრის N 01193642865-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, დიდის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე (ს/კ: N 01.72.14.008.245, 01.72.14.008.295, 01.72.14.008.244) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში. სამსახურმა თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გაანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია **საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა**. საპროექტო ტერიტორიის **საზოგადოებრივი ტრანსპორტით** მომსახურების დონე არ არის დამაკმაყოფილებელი. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე რეკომენდებულია ტროტუარების და საქვეითე გადასასვლელების მოწყობა, რადგან ტერიტორია აქტიურად ვითარდება საცხოვრებელი ფუნქციით. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე. საკვლევი ტერიტორიის წარმოდგენილი დაბალი ინტენსივობით (3-4 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, სასტუმრო) განვითარება ასევე საჯარო სივრცის შექმნა (სრულყოფილი სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა) მიზანშეწონილია და ხელს შეუწყობს ერთიანი ინფრასტრუქტურის განვითარებას.

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

აქვე გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე მიმდინარე პროექტის ფარგლებში წარმოსადგენი იქნება ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურსა და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკარო
სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 01202303778
თარიღი: 17/08/2020
პინი: 2328

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2020 წლის 10 აგვისტოს N 01202233064-67 წერილის პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, დიდშის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე (ს/კ: N 01.72.14.008.245, 01.72.14.008.295, 01.72.14.008.244) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი და ტრანსპორტზე ზემოქმედების შეფასება.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2019 წლის 30 დეკემბრის N 01193642865-67 წერილის პასუხად N 01200273520 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა შესათანხმებლად უნდა წარმოადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული უნდა იყოს 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი.

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიკირი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **18 01202382764**
თარიღი: **25/08/2020**
პინი: **1426**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
ადრესატი: იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

გადამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა მიმდინარე წლის 24 აგვისტოს №0120237789-67 განცხადება და ამავე წლის 25 აგვისტოს 19/0120238463-18 განცხადებით დამატებით წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 01.72.14.008.245; ს/კ 01.72.14.008.295; ს/კ 01.72.14.008.244; ფუნქციური ზონა: ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა, სარეკრეაციო ზონა 2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის - კ-3-ის საანგარიშო ფართობის მითითებით (**47 110.72 მ²**) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად, განმცხადებელი **01.72.14.008.245 საკადასტრო ერთეულზე გეგმავს 31 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას** (16 ძირი ხილ-კენკროვანი, 10 ძირი თუთა, 5 ძირი გლედიჩია) და **114 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგავს** (ყველა მათგანის დიამეტრი ნაკლებია 25-სმ-ზე), ხოლო **01.72.14.008.245 საკადასტრო ერთეულზე 66 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას** (21 ძირი ხილ-კენკროვანი, 7 ძირი თუთა, 34 ძირი გლედიჩია, 3 ძირი კავკასიური აკაკი, 3 ძირი კვიდო) და **8 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგავს** (ყველა მათგანის დიამეტრი აღემატება 25-სმ-ზე).

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.72.14.008.245, 01.72.14.008.295 და 01.72.14.008.244 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

აქვე გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილია 01.72.14.008.245 საკადასტრო ერთეულზე აღწერილი ერთი ძირი (№192) და 01.72.14.008.245 საკადასტრო ერთეულზე აღწერილი 5 ძირი მინდვრის თელას მოჭრა. აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №190 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს „წითელი ნუსხის“ თანახმად მინდვრის თელა განეკუთვნება წითელი ნუსხის სახეობას. ამასთანავე, იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული მწვანე ნარგავები წარმოადგენს ჯანსაღ, კარგად განვითარებულ, ეგზემპლარებს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე მითითებული მწვანე ნარგავების მოჭრის ნაცვლად, განხილულ იქნას მათი გადარგვის ალტერნატივა.

გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც ასევე უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტიული კორომების ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების სავალდებულო წინაპირობაა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ერთი სახეობის მწვანე ნარგავის ნაცვლად, ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხე-მცენარეებით.

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 237 82 09

მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 კვ. მეტრი 1 ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), ხოლო 20-25 კვ. მეტრი დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის.

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან, გარდა შავი და ელდარის ფიჭვების, ვერხვის, ასევე კვიპაროსის სახეობების ხეებისა.

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

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

აქვე გაცნობებთ, რომ ფოთლოვანი ხეების დარგვის შემთხვევაში ნერგის სიმაღლე უნდა იყოს **არანაკლებ 3.5 მეტრი**, ხოლო, წიწვოვანის შემთხვევაში - **არანაკლებ 3 მეტრი**, ხოლო ნერგის გარშემოწერილობა - **არანაკლებ 20 სანტიმეტრი**.

დამატებით გაცნობებთ, რომ დადგენილების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ზვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებულ საინფორმაციო დაფაზე განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა აუცილებლად უნდა იყოს განთავსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაგეგმილი გამწვანების სივრცეების შესახებ ინფორმაცია.

თამარ შარაშიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი
(საქალაქო სამსახურის უფროსი) (მოვალეობის
შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

