



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № _ 282

“ 1 ” — — — — — ოქტომბერი 2020 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, კალოუზნის ქ. №40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 19 მაისის №1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 17 სექტემბრის №20.1079.1331 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, კალოუზნის ქ. №40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 19 მაისის №1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01201953531-67 (№01202461594-67; №012025022-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

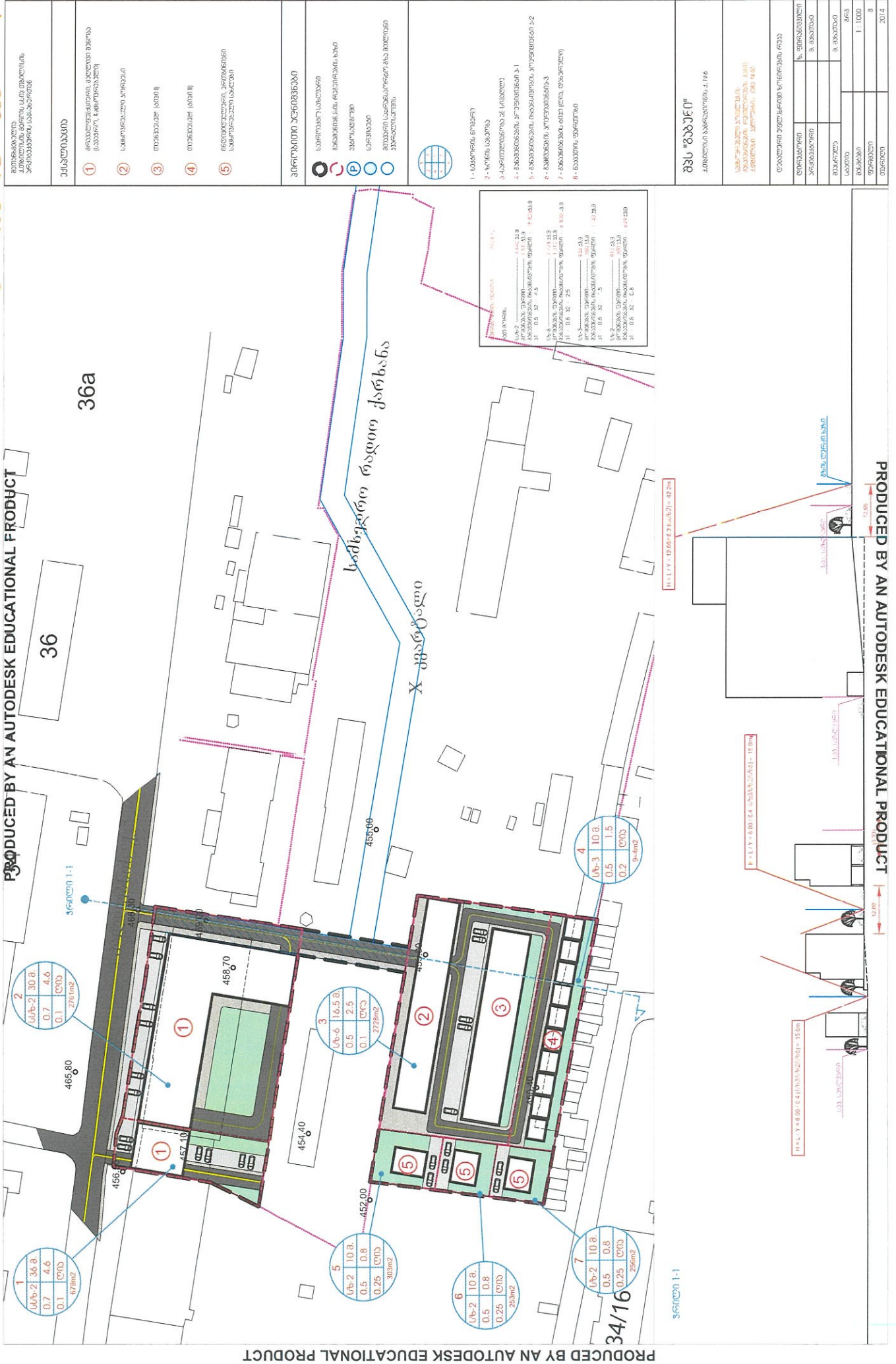
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

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 ტყეშელაშვილი









სამშენებლო-პროექტული
სამსახური

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

პროექტის სახელი
პროექტის სახელი

$$H = L \cdot Y = 12.660.3(სა-2) = 42.2 \text{ მ.}$$

ნაშთის №	ნაშთის ფართობი (მ.კვ.)	ნაშთის სახელი	ნაშთის სახელი	ნაშთის სახელი	ნაშთის სახელი
1	3440	სა-2	სა-2	სა-2	სა-2
2	2728	სა-6	სა-6	სა-6	სა-6
3	944	სა-3	სა-3	სა-3	სა-3
4	303	სა-2	სა-2	სა-2	სა-2
5	253	სა-2	სა-2	სა-2	სა-2
6	256	სა-2	სა-2	სა-2	სა-2



8389

0969CEU9A0 MMS08LW0

050

0950-0804/02/0005-0000\$15.00/0

RECEIVED

1000

[illegible]

1. 100% (100%)

07/27/2015 10:00 AM

UNCLASSIFIED	DATE 11/11/2011 BY 60322 UCBAW
--------------	--------------------------------

二、方、法

0.7.1.7.0

საქართველოს მთავრობის განცხადებით, 2017 წლის ბიუჯეტის შემოსულის ზრდა 10,5 პროცენტით შეადგენს 1,1 მილიარდ ლარს.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 20.1079.1331

17 / სექტემბერი / 2020 წ.

„ქ. თბილისში, კალოუბნის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურს 2020 წლის 13 ივლისს N01201953531-67 (N01202461594-67; N012025022-67) განცხადებით მიმართა ვარლამ ცეკვაძემ (პ/ნ 01805046066) და მოითხოვა „ქ. თბილისში, კალოუბნის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, კალოუბნის ქუჩა N40, N41-ის მიმდებარე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.20.021.099; N01.19.20.021.103; N01.19.20.021.087; N01.19.20.021.063; N01.19.20.021.046), რომლის ფართობია 7 924 კვ.მ.

„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 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

„ქ. თბილისში, კალოუბნის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია დაყოფილი იყო 7 სექტორად.

N1 და N2 სექტორს განსაზღვრული ქონდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სადაც განთავსებული იყო 36, 30 მეტრის სიმაღლის მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლები. N3 სექტორს განსაზღვრული ქონდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სადაც განთავსებული იყო 16,5 მეტრის სიმაღლის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე, 10 მეტრის სიმაღლის ბლოკირებული დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები განთავსებული სექტორ N4-ში, რომელსაც განსაზღვრული აქვს საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). ხოლო N5, N6 და N7 სექტორს განსაზღვრული აქვს საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და განთავსებულია 10 მეტრის სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები; დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ ფუნქციურ ზონებში არ არის დაფიქსირებული ზონისთვის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადაჭარბება.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:



სექტორი N1 (სსზ-2) - 679 კვ.მ

კ-1=0,7.

კ-2=4,6. 36 მეტრი

კ-3=0,1.

სექტორი N2 (სსზ-2) - 2761 კვ.მ

კ-1=0,7.

კ-2=4,6. 30 მეტრი

კ-3=0,1.

სექტორი N3 (სზ-6) - 2728 კვ.მ

კ-1=0,5

კ-2=2,5 16,5 მეტრი

კ-3=0,1

სექტორი N4 (სზ-3) - 944 კვ.მ

კ-1=0,5

კ-2=2,5 10 მეტრი

კ-3=0,2

სექტორი N5 (სზ-2) - 303 კვ.მ

კ-1=0,5

კ-2=0,8 10 მეტრი

კ-3=0,25

სექტორი N6 (სზ-2) - 253 კვ.მ

კ-1=0,5

კ-2=0,8 10 მეტრი

კ-3=0,25

სექტორი N7 (სზ-2) - 256 კვ.მ

კ-1=0,5

კ-2=0,8 10 მეტრი

კ-3=0,25

ფუნქციური ზონებისათვის ჯამურად დადგენილი პარამეტრები და საანგარიშო ფართობები:

სსზ-2 - 3440 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი-1 513 კვ.მ

კ-2=4,6 საანგარიშო ფართობი - 15 824 კვ.მ

სზ-6 - 2728 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -1 312 კვ.მ

კ-2=2,5 საანგარიშო ფართობი - 6 820 კვ.მ

სზ-3 - 944 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -380 კვ.მ

კ-2=1,5 საანგარიშო ფართობი - 1 140 კვ.მ

სზ-2 - 812 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -300 კვ.მ

კ-2=0,8 საანგარიშო ფართობი - 649 კვ.მ

ჯამური სამშენებლო მოცულობა შეადგენს 24 433 კვ.მ-ს.

საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია N1 და N2 სექტორების გაერთიანება და N1 სექტორში არსებული 36 მეტრის სიმაღლის შენობა-ნაგებობის მოხსნა, მისი სამშენებლო რესურსის N2 სექტორზე გადასაწილება და მის ადგილას გამწვანების, სკვერის - ბავშვთა სათამაშო მოედნის მოწყობა. N2 შენობა იზრდება სიმაღლეში და 9-10 სართულის ნაცვლად, იქნება 12 სართული, შესაბამისად, სსზ-2-ში მცირდება განაშენიანების (კ-1) კოეფიციენტი კ-1=0,4-მდე. გარდა N1 სექტორის შემცირებული კ-1-ისა ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები რჩება უცვლელი, ცვლილება ეხება მხოლოდ N1 და N2 სექტორს, ხოლო სხვა დანარჩენი რჩება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის იდენტური.

ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

სექტორი N1 (სსზ-2) - 3440 კვ.მ

კ-1=0,4. საანგარიშო ფართობი- 1 250 კვ.მ

კ-2=4,6. - 15 824 კვ.მ

კ-3=0,1. - 642,5 კვ.მ

42 მეტრი 12 სართული

სექტორი N2 (სზ-6) - 2728 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი- 1 312 კვ.მ

კ-2=2,5 - 6 820 კვ.მ

კ-3=0,1 - 1 200 კვ.მ

16,5 მეტრი

სექტორი N3 (სზ-3) - 944 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი- 380 კვ.მ

კ-2=2,5 - 1 140 კვ.მ

კ-3=0,2 - 430 კვ.მ

10 მეტრი

სექტორი N4 (სზ-2) - 303 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი- 100 კვ.მ

კ-2=0,8 - 242 კვ.მ

კ-3=0,3 - 130 კვ.მ

სექტორი N5 (სზ-2) - 253 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი- 100 კვ.მ

კ-2=0,8 - 202 კვ.მ

კ-3=0,3 - 110 კვ.მ

სექტორი N6 (სზ-2) - 256 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი- 100 კვ.მ

კ-2=0,8 - 205 კვ.მ

კ-3=0,3 - 110 კვ.მ

ფუნქციური ზონებისათვის ჯამურად დადგენილი პარამეტრები და საანგარიშო ფართობები:

სსზ-2 - 3440 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი-1 513 კვ.მ

კ-2=4,6 საანგარიშო ფართობი - 15 824 კვ.მ

სზ-6 - 2728 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -1 312 კვ.მ

კ-2=2,5 საანგარიშო ფართობი 6 820 კვ.მ

სზ-3 - 944 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -380 კვ.მ

კ-2=1,5 საანგარიშო ფართობი - 1 140 კვ.მ

სზ-2 - 812 კვ.მ

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -300 კვ.მ

კ-2=0,8 საანგარიშო ფართობი - 649 კვ.მ

ჯამური სამშენებლო მოცულობა რჩება უცვლელი და შეადგენს 24 433 კვ.მ-ს.

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

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი 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).

ვინაიდან წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტით შემოთავაზებული ცვლილებები არ ასდენს მნიშვნელოვან ზეგავლენას დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტზე და ასევე, მიმდებარედ არსებულ ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაზე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ მომხდარა.

„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 ჩერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

ვინაიდან მცირდება განაშენიანების (კ-1) კოეფიციენტი და იგეგმება ღია საზოგადოებრივი სივრცის (სკვერი, ბაგჟეთა სათამაშო მოედანი) მოწყობა, ხოლო სამშენებლო მოცულობის გადანაწილებით კალოუბნის გზის გასწვრივ არსებული შენობა-ნაგებობის 12 სართულამდე გაზრდა არ არღვევს არსებულ ჩამოყალიბებულ განაშენიანებას, დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში წარმოდგენილი სახით ცვლილების შეტანა 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, N01201953531-67 (N01202461594-67; N012025022-67) 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 „ქ. თბილისში, კალოუბნის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს.

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