



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 425

“ 22 ” დეკემბერი 2020 წ

ძ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, დიდუბის რაიონში, თევდორე მღვდლის I შესახვევი, თევდორე მღვდლის ქუჩასა და ფიფიების ქუჩას შორის არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის №398 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 18 დეკემბრის №20.1530.1877 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

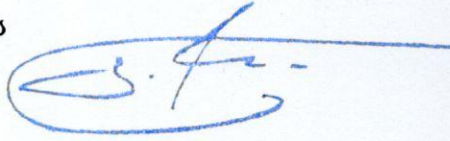
1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, დიდუბის რაიონში, თევდორე მღვდლის I შესახვევი, თევდორე მღვდლის ქუჩასა და ფიფიების ქუჩას შორის არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის №398 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01203241591-67 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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 20.1530.1877

18 / დეკემბერი / 2020 წ.

„ქალაქ თბილისში, დიდუბის რაიონში, თევდორე მღვდლის I შესახვევი, თევდორე მღვდლის ქუჩასა და ფიფიების ქუჩას შორის არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის N398 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 9 სექტემბერს N0120253614-67 (N01203241591-67) განცხადებით მიმართეს ქეთევან გაგნიძემ (პ/ნ 01005002218), ანასტასია ებრაღიძემ (პ/ნ 01005003072) და სხვებმა და მოითხოვეს „ქალაქ თბილისში, დიდუბის რაიონში, თევდორე მღვდლის I შესახვევი, თევდორე მღვდლის ქუჩასა და ფიფიების ქუჩას შორის არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის N398 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, თევდორე მღვდლის I ნიხი, N3; N7; N5; ქალაქ თბილისში, თევდორე მღვდლის ქუჩა N17; ქალაქ თბილისში, ვახტანგ და ევნატე ფიფიების ქუჩა (ვორონინი) N5; N3; N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.07.021.126; N01.13.07.021.030; N01.13.07.021.014; N01.13.07.021.019; N01.13.07.021.015; N01.13.07.021.017). მიმდებარე ტერიტორია ჩრდილოეთით და დასავლეთით განვითარებულია საცხოვრებელი ზონით და შესაბამისი ფუნქციის შენობა-ნაგებობებით. სამხრეთით ესაზღვრება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო აღმოსავლეთით, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სს „საქართველოს რეინიგზა“. საპროექტო ტერიტორია ოთხივე მხრიდან შემოსაზღვრულია ქუჩებით (თევდორე მღვდლის, თ. თოხაძის და ფიფიების ქუჩები). ფიფიების ქუჩით ხორციელდება პირდაპირი წვდომა წერეთლის გამზირზე, ხოლო თევდორე მღვდლის ქუჩით - ვაგზლის მოედანზე. ტერიტორია განვითარებულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) შესაბამისი ფუნქციებით, საცხოვრებელი და კომერციული ფუნქციის, მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობით, გამწვანებით, სპორტული მოედნით და ღია და დახურული ავტოსადგომით (ღია 30 მანქანაზე და დახურული ავტოსადგომი 100 მანქანაზე).

„ქალაქ თბილისში, დიდუბის რაიონში, თევდორე მღვდლის I შესახვევი, თევდორე მღვდლის ქუჩასა და ფიფიების ქუჩას შორის არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის N398 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

„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).

წარმოდგენილი ცვლილება არის ტექნიკური ხასიათის და მდგომარეობს შემდეგში: შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, მითითებული საკადასტრო ერთეულების ფარგლებში საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 3 849 კვ.მ-ს; განაშენიანების იგივე კონტურში საკადასტრო ერთეულების თანამედროვე საშუალებებით აზომვის შედეგად დაზუსტდა და გასწორდა სამი



საკადასტრო ერთეულის (N01.13.07.021.017; N01.13.07.021.019; N01.13.07.021.126;) ფართობები. შესაბამისად, განაშენიანების კონტურის უცვლელად დაზუსტდა განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი საკადასტრო ერთეულების ჯამური ფართობი, რაც შეადგენს 3 892 კვ.მ-ს.

პროექტში აღნიშნული ცვლილებები ეხება ფუნქციური ზონების, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების და საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი ფუნქციების თანაფარდობის პროცენტული მაჩვენებლების განსაზღვრის გრაფებში მითითებულ მხოლოდ კონკრეტულ ფართობებს ისე, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში უცვლელი რჩება თავად ფუნქციური ზონები, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები, შენობა-ნაგებობების დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლე, ასევე, საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი ფუნქციების თანაფარდობის პროცენტული მაჩვენებლები.

ტერიტორიის საერთო ფართობში ყველგან (ტერიტორიის ფართობი) ნაცვლად 3849,0 კვ.მ.-სა ჩასწორდა 3892 კვ.მ-ით;

საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი ფართობის გრაფებში:

ნაცვლად 5000,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 5150 კვ.მ;

ნაცვლად 9100,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 9230 კვ.მ;

ნაცვლად 2080,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 2150 კვ.მ;

ნაცვლად 10620,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 10750 კვ.მ;

ნაცვლად 7080,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 7300 კვ.მ;

სექტორის ფართობებში:

ნაცვლად 1207,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 1227 კვ.მ;

ნაცვლად 2089,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 2103კვ.მ;

ნაცვლად 553,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 562 კვ.მ;

მოშენების ფართობში:

ნაცვლად 752,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 785 კვ.მ;

ნაცვლად 1250,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 1350კვ.მ;

განაშენიანების ინტენსივობის ფართობში:

ნაცვლად 6500,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 6650კვ.მ;

ნაცვლად 11180,0 კვ.მ-ისა ჩასწორდა 11380კვ.მ;

მაქსიმალური სიმაღლე რჩება უცვლელი - 35,6მ.

არსებული ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2

საპროექტო ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2

„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 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და 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. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

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

წარმოდგენილ შემთხვევაში, ცვლილების ხასიათიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა არ განხორციელებულა.

„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 ქალაქმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. გაუწიონ ტერიტორიების ათვისება დაიშვება მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქმშენებლობითი 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 წარმოდგენილი ცვლილება ტექნიკური ხასიათისაა, უცვლელი რჩება ფუნქციური ზონები და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები ($k_1=0.6$, $k_2=5.4$, $k_3=0.2$), „ქალაქ თბილისში, დიდუბის რაიონში, თევდორე მღვდლის I შესახვევი, თევდორე მღვდლის ქუჩასა და ფიფიების ქუჩას შორის არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის N398 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის 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, ასევე, N0120253614-67 (N01203241591-67) 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, დიდუბის რაიონში, თევდორე მღვდლის I შესახვევი, თევდორე მღვდლის ქუჩასა და ფიფიების ქუჩას შორის არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის N398 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

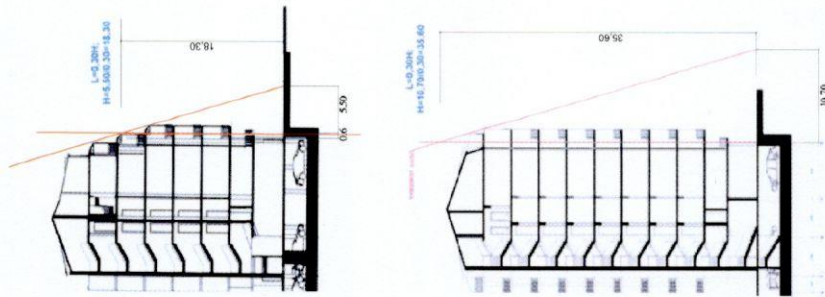
3.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.

4.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

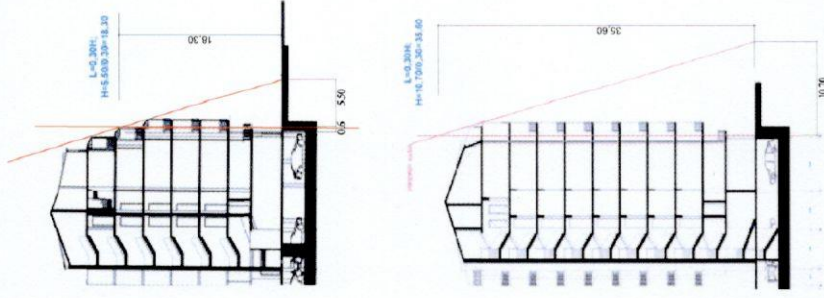
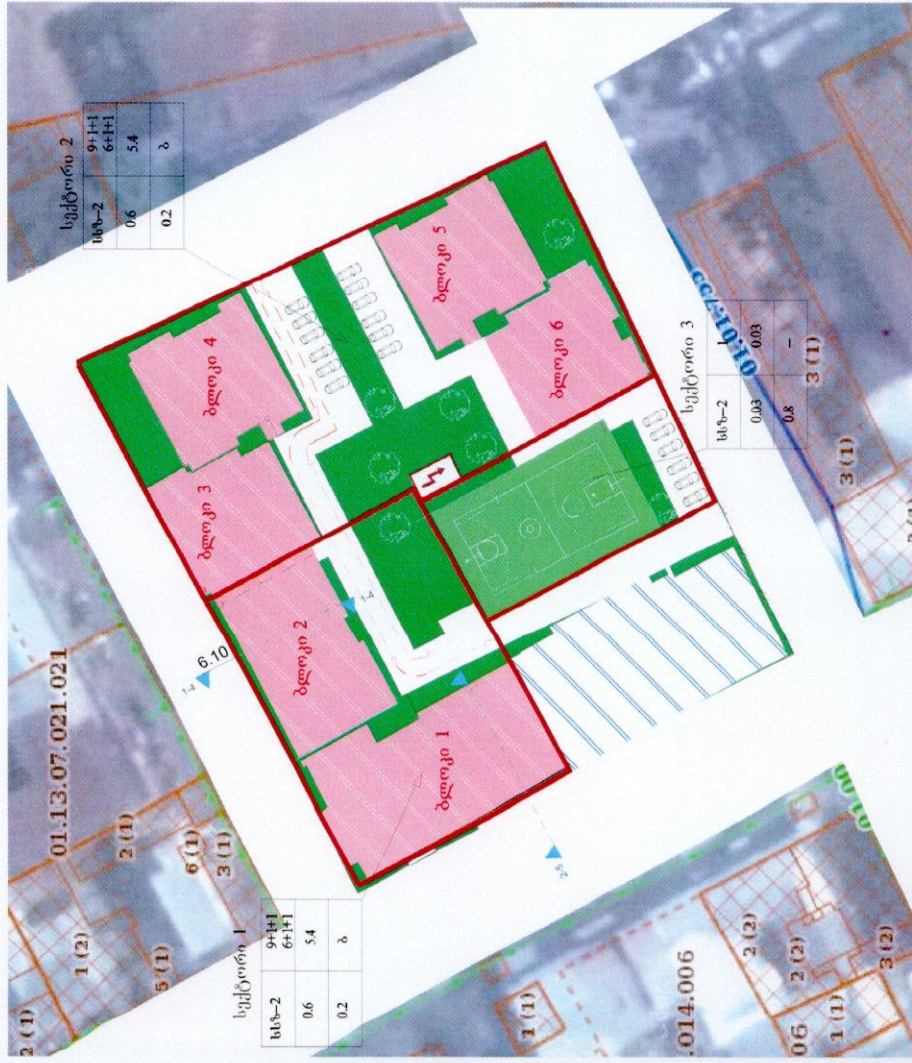
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

კორექტირებული უფლებრივი ზონირების რუკა

[illegible][illegible][illegible]

კორექტირებული უფლებრივი ზონირების რუკა

[illegible]

საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი ფუნქციების ტიპი		ფუნქციები				
		საზოგადოებრივი	%	საცხოვრებელი	%	
სამართლო 1	1500.00	83.8	23	5150.00	83.8	77
სამართლო 2	9230.00	83.8	81	2150.00	83.8	19
სამართლო 3				-		
ერთიანად	10750.00	83.8	60	7300.00	83.8	40

სამართლო ფუნქციების სახეობები	მონეტარული ფაქტორები	ფაქტორები (41)	ფაქტორები (43)	ფაქტორები	
1	საბ-2	12270 კვ.მ	785.0 კვ.მ (0.6)	200 კვ.მ	6650
2	საბ-2	2103.0 კვ.მ	1350.0 კვ.მ (0.6)	200 კვ.მ	1138
3	საბ-2	562.0 კვ.მ	20 კვ.მ	440 კვ.მ	20

[illegible]