ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 284

2 ივლისი
"___" _____ 2021 წ.

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №81.02.03.652), ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 5 ივნისის №1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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 2021 წლის 16 ივნისის №21.827.932 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №81.02.03.652), ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 5 ივნისის №1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №0121159377-67განაცხადის 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 21.827.932
16 / ივნისი / 2021 წ.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 17 მაისის N01211373628-67 (N0121159377-67) განცხადებით მიმართა ამრ გამალ აბდელათი აბდელგანმა (პ/ნ 01391025956) და მოითხოვა ,,ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652) ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 5 ივნისის N1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, ყოფილი ბიოკომბინატის მეცხოველეობის ფერმის ადგილზე. სატრანსპორტო წვდომა ტერიტორიას აქვს გ. კვინიტაძის ქუჩიდან, რომელიც, თავის მხრივ, უკავშირდება თბილისი-კოჯრის ქუჩას. როგორც საპროექტო, ასევე მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს გაუნაშენიანებელ არეალს.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).

,,ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652) ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 5 ივნისის N1392 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის მიხედვით დადგენილი საპროექტო ზონირებაა: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი ითვალისწინებს სექტორ N3-ში მდებარე ორი საკადასტრო ერთეულის (N81.02.27.130 (200 კვ.მ), N81.02.27.111 (200 კვ.მ)) ერთ ნაკვეთად გაერთიანებას და მასზე ერთი შენობის განთავსებას.

შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, აღნიშნულ სექტორზე გავრცელებულია საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4). ნაკვეთებზე გათვალისწინებული იყო თითო შენობის განთავსება (კ-1=60.6, კ-2=299 კვ.მ), ხოლო კორექტირებით მიღებულ ნაკვეთზე, რომლის ფართობიც შეადგენს 400 კვ.მ-ს, განთავსდება ერთი შენობა, კ-1=118.4 კვ.მ-ს, ხოლო კ-2= 297.6 კვ.მ.

კორექტირების შედეგად არ იცვლება ფუნქციური ზონები და არც განაშენიანების კოეფიციენტები.

სექტორ N3-ზე გავრცელებული საპროექტო ფუნქციური ზონირება და კოეფიციენტები:

საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) კ1=0.3; კ2=0.7; კ3=0.3;

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 7.2 მ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 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) 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 ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ განხორციელებულა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ,,ქ. თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652) ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 5 ივნისის N1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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, N01211373628-67 (N0121159377-67) 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, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.03.652) ინდივიდუალური სააგარაკე უბნისა და ბავშვთა დასასვენებელი ბანაკის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 5 ივნისის N1392 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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 ხმალაძეს.

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

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

ნახაზი გამიჯვნის სქემების ჩვენებით,
გაბარიტული ზომების მითითებით.
ს.კ. (81.02.27.130, 81.02.27.111)

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- ნაკვეთი
- გზა

მასშტაბი 1:1000

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

პროექტის დასახელება

კოტეჯური დასახლება
"ბაბახმელა-მზიანი ველი"

პროექტის კოდი

საკადასტრო კოდი
81.02.27.130/81.02.27.111

ობიექტის მისამართი
ქ.თბილისი, სოფელი ტაბახმელა

პროექტის სიტუაციური გეგმა:

მთავარი არქიტექტორი
3. მაკასარაშვილი

არქიტექტორი
ი.ზ.

YORKTOWERS
DEVELOPMENTS

ქინგ დავითი, მ.ალექსიძის ქ. №12
მე-10 სართული
0171 | თბილისი, საქართველო

პროექტის სტადია

მასშტაბი	ფორმატი
1:1000	A3

რევიზია №00
რევიზიის აღწერა

ნახაზის დასახელება
C.Z.L.F.Z.1-2 მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის სქემები გაბარიტული ზომები

ნახაზის ნომერი
-

თარიღი
03.06.2021

არსებული და კორექტირებული
უფლებრივი ზონირების გეგმის ცვლილება
ს.კ. (81.02.27.130, 81.02.27.111)

- - პირველადი საკადასტრო ერთეულისა და საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- განაშენიანების წითელი ხაზი
- შენობები
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

პროექტის დასახელება
კოტეჯური დასახლება
"ტაბახმელა-მზიანი ველი"

პროექტის კოდი

საკადასტრო კოდი
81.02.27.130/81.02.27.111

ობიექტის მისამართი
ქ.თბილისი, სოფელი ტაბახმელა

პროექტის სიტუაციური გეგმა:

მთავარი არქიტექტორი
ვ. მაკასარაშვილი

არქიტექტორი
ი.ზ.

YORKTOWERS DEVELOPMENT

კინგ დავითი, მ.ალექსიძის ქ. №12
მე-10 სართული
0171 | თბილისი, საქართველო

პროექტის სტადია

მასშტაბი
1:1000

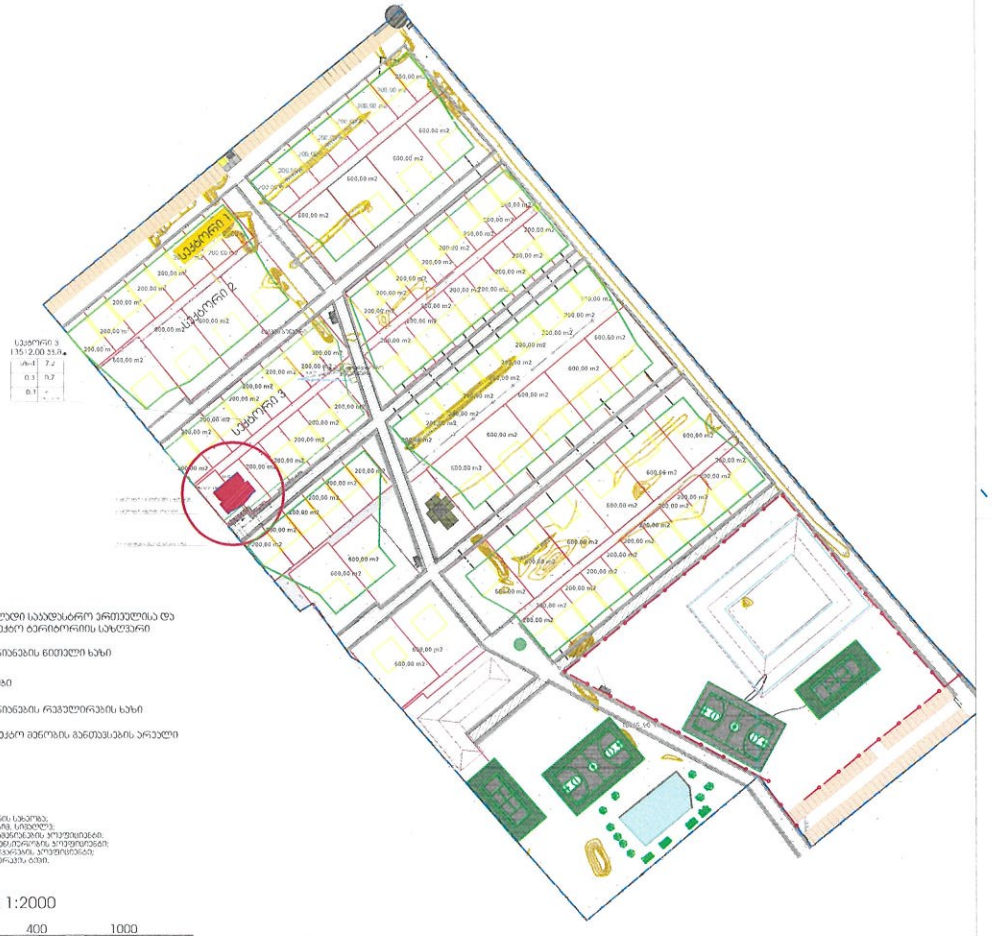
ფორმატი
A3

რევიზია N00
რევიზიის აღწერა

ნახაზის დასახელება
არსებული და
კორექტირებული
უფლებრივი ზონირების
გეგმა

ნახაზის ნომერი
-

თარიღი
03.06.2021

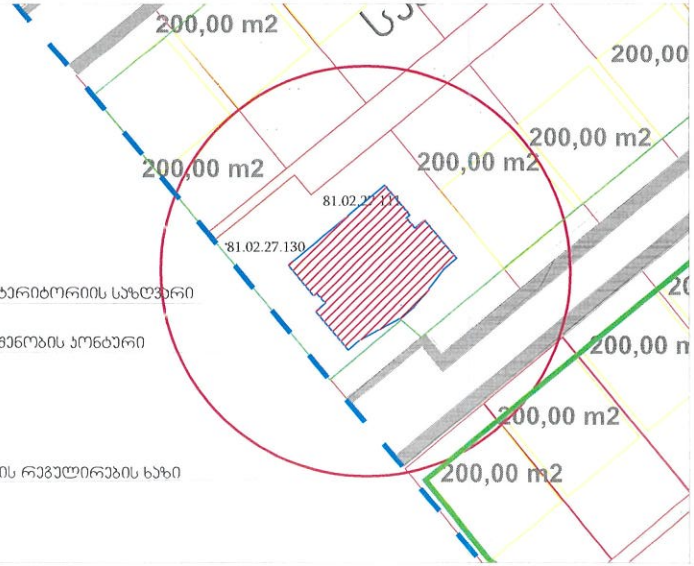


- პირველადი საკადასტრო ერთეულისა და საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- განაშენიანების წითელი ხაზი
- შენობები
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი
- საპროექტო შენობის განთავსების არეალი

1	ხიდის სპორტი;
2	ბასკის სპორტი;
3	4	3. განაშენიანების პოლუფუნქციონალ; 4. ინფრასტრუქტურის პოლუფუნქციონალ;
5	6	5. ტაძრისკენის პოლუფუნქციონალ; 6. სპორტული ბაღი.

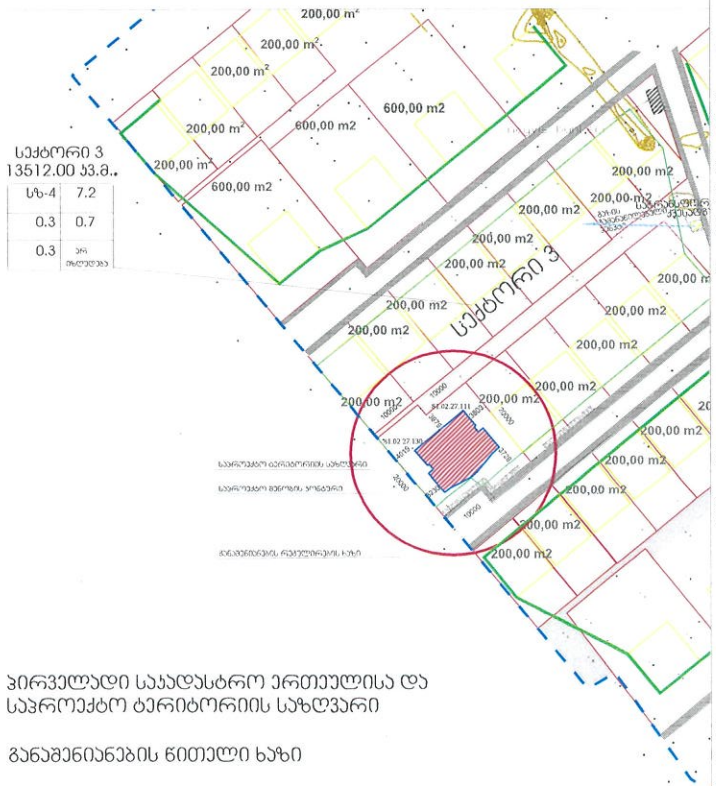
მასშტაბი 1:2000

0 100 200 400 1000



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

1	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
2	გეგმარების მეშვეობით ზონა ან ქვეზონა	-
3	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ)
4	ერთიანი ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)
5	სამეუნაცლო გამოყენების საობიექტო	სამეუნაცლო
6	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთბინიანი საცხოვრებელი
7	ა-1 კოეფიციენტი	0.3
8	ა-2 კოეფიციენტი	0.7
9	ა-3 კოეფიციენტი	0.3
10	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	7.23
11	უბნისადგომების აუცილებელი რაოდენობა	-
12	მიწის ნაკვეთის ფართობი	400 მ²
13	მიწის ნაკვეთის ზომები	20X20
14	მიწის ნაკვეთის დაყოფა მაერთიანების რეჟიმი	-
15	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების ნება (ფერმის, სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობის რაოდენობა)	რეგულირების ხაზი



- პირველადი საკადასტრო ერთეულისა და საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- განაშენიანების წითელი ხაზი
- შენობები
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი
- საპროექტო შენობის განთავსების არეალი

პირველადი ინფორმაცია

მენიშვნა

N

პროექტის დასახელება
ერთეულური დასახლება „ბაბას�eლა-ფარიანი ეკლესია"

პროექტის ადგილი

საკადასტრო კოდი
81.02.27.130/81.02.27.111

ობიექტის მისამართი
ქ.თბილისი, სოფელი ბაბასidzeლა

პროექტის სიტუაციური გეგმა:

მშენებელი არქიტექტორი
ვ. მაკასარაშვილი

არქიტექტორი
ი.ზ.

YORKTOWERS DEVELOPMENTS

ქ.თბილისი, ბ.ალექსიძის ქ. N12
მე-10 სართული
0171 | თბილისი, საქართველო

პროექტის სახელი

მასშტაბი 1:1000	ფორმატი A3

რევიზია N00
რევიზიის ეტაპი

ნახაზის დასახელება
C.Z.L.F.Z.8-1 მიწის ნაკვეთის ფრაგმენტი
რეგულირების ფოტოგეგმა

ნახაზის ნომერი
-

თარიღი
03.06.2021