ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 369

6 აგვისტო
"---"---------- 2021 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, შალვა გოგიძის ქუჩა №9, ჩაჩავას ქუჩა №2-4-6-8-10 (ნაკვ. 4/60), აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №102, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №100, 100ა მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.02.004.169; №01.13.02.004.121; №01.13.02.004.020; №01.13.02.004.154) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 28 ივლისის №21.1043.1169 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, შალვა გოგიძის ქუჩა №9, ჩაჩავას ქუჩა №2-4-6-8-10 (ნაკვ. 4/60), აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №102, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №100, 100ა მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.02.004.169; №01.13.02.004.121; №01.13.02.004.020; №01.13.02.004.154) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01210203836-67 (№01210843554-67; №0121131835-67, №01211692728-67, №01211891251-67) 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 თბილისში, შალვა გოგიძის ქუჩა N9, ჩაჩავას ქუჩა N2-4-6-8-10 (ნაკვ. 4/60), აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N102, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N100, 100ა მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.02.004.169; N01.13.02.004.121; N01.13.02.004.020; N01.13.02.004.154) მრავალფუნქციური კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2021 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 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები: 7

2.2 ტერიტორიის დახასიათება 7

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 8

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 მწვანე ნარგავების 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 11

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები; 13

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი 13

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები 13

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები 13

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები 14

4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი 14

5 შენიშვნები: 16

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, განიმარტება შემდეგნაირად:

გეგმარებითი დავალება – დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ განსაზღვრული მოთხოვნების ერთობლიობა, რომლებიც ადგენს დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს;

განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები

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

დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ"ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება(მე-3 მუხლი).

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება 21.1043.1169 (28/07/2021);
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - 01211473816(27/05/2021);
8. ,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს წერილი - : 0121193383(12/07/2021);

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

კანონი

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ";

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

საქართველოს კონსტიტუცია

კანონი

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

მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება

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

დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;

4. „ტექნიკური რეგლამენტის - ,,სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
5. "საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ" საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
7. „ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

1.3 ამოსავალი პირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01210203836-67; (20.01.2021) 01210843554-67 0121131835-67 01211692728-67 01211891251-67 (08/07/2021)
განმცხადებელი	გიორგი ქევანიშვილი
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა	ქალაქ თბილისში, შალვა გოგიძის ქუჩა N9, ჩაჩავას ქუჩა N2-4-6-8-10 (ნაკვ. 4/60), აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N102, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N100, 100ა მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

	(საკადასტრო კოდი: N01.13.02.004.169; N01.13.02.004.121; N01.13.02.004.020; N01.13.02.004.154)
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	01.13.02.004.169; 01.13.02.004.121; 01.13.02.004.020; 01.13.02.004.154
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	**გეგმარებით კარკასი(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. **შუალედური ზონა(შზ)**-დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	

არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი -დიღომი ზონის ნომერი -12; ნორმატიული ფასი -85 ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები	ჯიხურების აკრძალვა (6 კვ.მ-მდე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა) საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვები, საპროექტო სერვიტუტი. Usa ბუფერი -2000 მ. ზონა

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: СНиП 2.07.01-89 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტების და წესების შესახებ;
- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი ,,განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი''.

2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
- ,,ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე'' საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 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 – „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ'' საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე:
N01.13.02.004.169; 01.13.02.004.121; 01.13.02.004.020; 01.13.02.004.154; ფართობი - 10 130კვ.მ.;

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა(სსზ)-1443კვ.მ. სამრეწველო ზონა-1(ს-1) -8687კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორიაზე ამჟამად განთავსებულია საოფისე და საწარმო, ტერიტორიაზე გვხვდება სხვადასხვა სახეობის ხე ნარგავები, რომლებიც ძირითადად განლაგებულია საკადასტრო საზღვების პერიმეტრზე. საპროექტო ტერიტორია მთვარ გზას, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩას უკავშირდება მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.13.02.004.154-ის მხრიდან.

2.3 შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან;
- 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 გამიჯვნა) 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;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ასახეთ არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა.
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.
- შენობა-ნაგებობისათვის ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის გამოთვალა მოხდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დაგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად;
- **01.13.02.004.154 საკადასტრო კოდზე არსებული შენობა წარმოადგენს ერთიან შენობა ნაგებობას რომელიც ნაწილობრივ დგას მიწის ნაკვეთებზე ს/კ 01.13.02.004.170 და ს/კ 01.13.02.004.039.**

კონსტრუქციული დასკვნიდან გამომდინარე მე-11-ე ღერძზე არსებული ელემენტები უნდა იქნას შენარჩუნებული დაუზიანებლად, აქედან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე დაზუსტდეს ე-11 ღერძის მდებარეობა საკადასტრო კოდთან მიმართებაში და წარმოდგენილ იქნეს დამატებით მესაკუთრის თანხმობა და აღნიშნულის გათვალისწინებით საპროექტო დოკუმენტაცია.

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;
- სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა 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 საზღვრ(ებ)იდან;

- **შენობა N1-ს საზოგადოებრივი სივრცე უდგინდება აღმოსავლეთით ა.ბელიაშვილის მხრიდან.**
- **შენობა N2-სთვის სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საკადასტრო საზღვრების უმოკლესი მანძილიდან.**

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.

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 სამართლებლივ-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(ეებ)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.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას შეთანხმებული პროექტის ავტორების მიერ გაცემული თანხმობა დამოწმებული შესაბამისი ფორმით;

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 პროექტის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასაადგილებლად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან";

2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის 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 გაბარიტია 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 სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად, წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით,** ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- **განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას შპს. „ ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერთან "(ჯვპ)-შეთანხმებული გენერალური გეგმა, საყოფაცხოვრებო წყალარინების ცენტრალურ ქსელზე (კანალიზაცია) დაერთების სქემით სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით. ამასთანავე ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ფიქსირდება კანალიზაციის და გაზის ქსელი, შესაბამისად გათვალისწინებული იქნას აღნიშნულის შეზღუდვები ან მოხდეს მისი გადატანა.**
- **მიწის ნაკვეთ ს/კ 01.13.02.004.154 ფიქსირდება 01.00.138 გარე განათების თვითმზიდი იზოლირებული სადენი, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას ელექტროგადამცემი ხაზის მფლობელის პოზიცია და შეზღუდვის არეალი.**
- **გათვალიწინებულ იქნეს შპს „თბილისი ენერჯის" წერილი N 02-13-11763-21(02/03/2021) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ მოქმედი D=32; D=40 და D=70 მმ-იანი მიწისზედა მილსადენების შესახებ.**
- **გათვალისწინებულ იქნეს შპს „ახალი ქსელების" წერილი N1/18/368/ლ.ნ(23/04/21) .**
- **გათვალისწინებულ იქნეს შპს „მაგთიკომის" წერილი N ED-21/04/26-006 (26/04/2021) მიწის ნაკვეთ ს/კ 01.13.02.004.154 არსებული ხაზობრივი ნაგებობების 01.02.388 და 01.00.649- ის შესახებ.**

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

რეგისტრირებული ნაკვეთების საერთო ფართობი შეადგენს: 10 130კვ.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 ზონა **საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა(სსზ)** , ნაწილობრივ **სამრეწველო ზონა -1(ს-1);**

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიებისსაზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს.

სამრეწველო ზონა-1(ს-1) – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები;შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	-		

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.

საზგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1(სსზ-1) – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 75%-ისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5*/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0.2/0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600/700*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15/20*	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25/30*	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	**მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.*		

- **განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით განისაზღვროს საცხოვრებელი ფუნქცია არაუმეტეს 75% ხოლო კომერციული/საოფისე არაუმცირეს 25%.**
- **მაქსიმალური სართულიანობა სავარაუდოდ 20-21 სართული.**

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია;

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);

2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის წუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ–1, კ–2,კ–3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. 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 ცვლილების 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 ცვლილების პროექტის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე https://ms.gov.ge განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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.

განკარგულება - N 21.1043.1169
28 / ივლისი / 2021 წ.

ქალაქ თბილისში, შალვა გოგიძის ქუჩა N9, ჩაჩავას ქუჩა N2-4-6-8-10 (ნაკვ. 4/60), აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N102, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N100, 100ა მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.02.004.169; N01.13.02.004.121; N01.13.02.004.020; N01.13.02.004.154) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 20 იანვარს N01210203836-67 (N01210843554-67; N0121131835-67, N01211692728-67, N01211891251-67) განცხადებით მიმართა ლაშა იორდანიშვილმა (პ/ნ 01012002881) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, შალვა გოგიძის ქუჩა N9, ჩაჩავას ქუჩა N2-4-6-8-10 (ნაკვ. 4/60), აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N102, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N100, 100ა მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.02.004.169; N01.13.02.004.121; N01.13.02.004.020; N01.13.02.004.154) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.02.004.169; N01.13.02.004.121; N01.13.02.004.020; N01.13.02.004.154). კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ფართობი - 10 130 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიაზე ამჟამად განთავსებულია საოფისე და საწარმო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, ტერიტორიაზე გვხვდება სხვადასხვა სახეობის ხე-ნარგავები, რომლებიც ძირითადად განლაგებულია საკადასტრო საზღვრების პერიმეტრზე. საპროექტო ტერიტორია მთვარ გზას, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩას, უკავშირდება N01.13.02.004.154 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მხრიდან.

,,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 სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და ნაწილზე, ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ).

საპროექტო წინადადებით იგეგმება აღნიშნული ტერიტორიის 2 სამშენებლო ნაკვეთად დაყოფა, სადაც განთავსდება სავარაუდოდ 20 სართულიანი და 21 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობა, რომლის 75% დაეთმობა საცხოვრებელ ფუნქციას, ხოლო დანარჩენი 25% საოფისე/კომერციულს. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) და სამრეწველო ზონა-1(ს-1) იცვლება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1-ით (სსზ-1). კანონმდებლობით დასაშვები რეგლამენტების შესაბამისად, განთავსდება საცხოვრებელი, საოფისე/კომერციული კომპლექსი. მოწესრიგდება საინჟინრო და საგზაო ინფრასტრუქტურა.

შენობის სავარაუდო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

ტერიტორიის ფართობი: 10 130 კვ.მ.

არსებული ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) - 1443კვ.მ; სამრეწველო ზონა-1 (ს-1) - 8687კვ.მ.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1(სსზ-1) – 10 130კვ.მ

კ1-0,5= 5 065.0 კვ.მ;

კ2-3,5 =35 455.0კვ.მ;

კ3-0,3 = 3 039.0 კვ.მ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 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).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 12 ივლისის N0121193383 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 27 მაისის N01211473816 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა N01.13.02.004.154, N01.13.02.004.020, N01.13.02.004.169 და N01.13.02.004.121 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანებისრეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-3 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია დაეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანებისგანახლება-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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, შალვა გოგიძის ქუჩა N9, ჩაჩავას ქუჩა N2-4-6-8-10 (ნაკვ. 4/60), აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N102, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N100, 100ა მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.02.004.169; N01.13.02.004.121; N01.13.02.004.020; N01.13.02.004.154) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01210203836-67 (N01210843554-67; N0121131835-67, N01211692728-67, N01211891251-67) 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, შალვა გოგიძის ქუჩა N9, ჩაჩავას ქუჩა N2-4-6-8-10 (ნაკვ. 4/60), აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N102, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N100, N100ა მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.02.004.169; N01.13.02.004.121; N01.13.02.004.020; N01.13.02.004.154) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დავალების შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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

მისთვისგანკარგულების 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01211473816**
თარიღი: **27/05/2021**
პინი: **6953**

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 11 მაისის №0121131835-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №102-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.13.02.004.154; 01.13.02.004.020; 01.13.02.004.169; 01.13.02.004.121; ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა და სამრეწველო ზონა 1) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას.

,,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) საანგარიშო ფართობის მითითებით (**3 602.8 მ^2**) და საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს **16 ძირი მწვანე ნარგავის** გადარგავს (**14 ძირი 25 სმ-ზე ნაკლები:** ხილ-კენკროვანი - №1, №5, №78, №80; კვიდო - №3-4, №6-9, №18; ამერიკული ნეკერჩხალი - №82-83; იფანი - №79; **2 ძირი 25 სმ-ზე მეტი დიამეტრის:** კვიპაროსი - №22-23).

აქვე გაცნობებთ, რომ გადასარგავად მოთხოვნილი ზოგიერთი მწვანე ნარგავი (№10-11; №17; №81), საპროექტო გენ-გეგმის მიხედვით ხვდებიან გასამწვანებულ არეალში და არ უშლიან ხელს პროექტის განხორციელებას. შესაბამისად, სამსახურს აღნიშნული მწვანე ნარგავების გადარგვა მიზანშეწონილად არ მიაჩნია.

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.13.02.004.154, 01.13.02.004.020, 01.13.02.004.169 და 01.13.02.004.121 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუქნციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც 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.

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 მ^2 ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 20-25 მ^2 დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 6 მ^2 ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ: იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

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 და ხილ-კენკროვანი 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 ხმობას. დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღხიშნული 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 გამომწვევი 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 ხის 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 ხვდება 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **0121193383**
თარიღი: **12/07/2021**
პინი: **0397**

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

2021 წლის 8 ივლისის N 01211891251-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, შალვა გოგიძისა და აკაკი ბელიაშვილის ქუჩებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.13.02.004.169, 01.13.02.004.020, 01.13.02.004.154, 01.13.02.004.121) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

საპროექტო ტერიტორია დამაკმაყოფილებლად არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, ავტობუსების გაჩერება მისაწვდომობის ფარგლებშია და გააჩნია რეზერვი. ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში ა. ბელიაშვილის ქუჩა მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ამავე დროს, განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია საქვეითე ინფრასტრუქტურა. ქუჩის უმეტეს ნაწილზე გზის ერთ მხარეს მაინც გვხვდება ტროტუარი. რეკომენდებულია ტროტუარების რეაბილიტაცია გზის უმეტეს ნაწილზე. ვინაიდან მრავლად გვხვდება სამანქანო შეჭრები ტროტუარის გავლით, ასევე არარეგულირებული პარკირებები, ეს შემაფერხებელ გარემოებას ქმნის და ზიანდება არსებული საქვეითე ნაწილი. რაც მთავარია ბელიაშვილის ქუჩას გააჩნია რესურსი სრულყოფილი საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საავტობუსე ქსელის გაუმჯობესების შემდგომ, მოსალოდნელია მიმდებარე ტერიტორიებზე ძირითადი გამტარი კვანძების რაიმე დატვირთული მიმართულებების საგრძნობლად განმუხტვა. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

ასევე გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, მოძრაობის ორგანიზების სქემა. რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი. ამასთან, სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, შიდა გამჭოლი საავტომობილო გზის სიგანე გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად შეადგენდეს მინიმუმ 6 მეტრს, ხოლო საპროექტო ტერიტორიაზე შესასვლელ-გამოსასვლელად გათვალისწინებულ იქნას არაუმეტეს ერთი საავტომობილო გზა. შესასვლელ/გამოსასვლელის სიგანისთვის განისაზღვროს არაუმეტეს 6 მეტრი. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

თბილისი ენერჯი

მიცკევიჩის ქ. №18ª, თბილისი 0194, საქართველო
+995 (32) 237 64 93; info@te.ge; www.te.ge

№ 02-13-11763-21
02-03-2021

შპს „პერრის“ დირექტორს
ბატონ ლაშა იორდანიშვილს

ბატონო ლაშა,

თქვენი მიმდინარე წლის 17 თებერვლის №02-13-11763-21 განცხადების პასუხად, რომელიც ეხება ქ. თბილისი, ა. ბელიაშვილის ქუჩა №100/102-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკ.კოდი №01.13.02.004.020; №01.13.02.004.154; №01.13.02.004.169; №01.13.02.004.121) დაგეგმილ სამშენებლო სამუშაოებს გაცნობებთ, რომ აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულებს კვეთს შპს „თბილისი ენერჯის“ მოქმედი D=32; D=40 და D=70 მმ-იანი მიწისზედა მილსადენები.

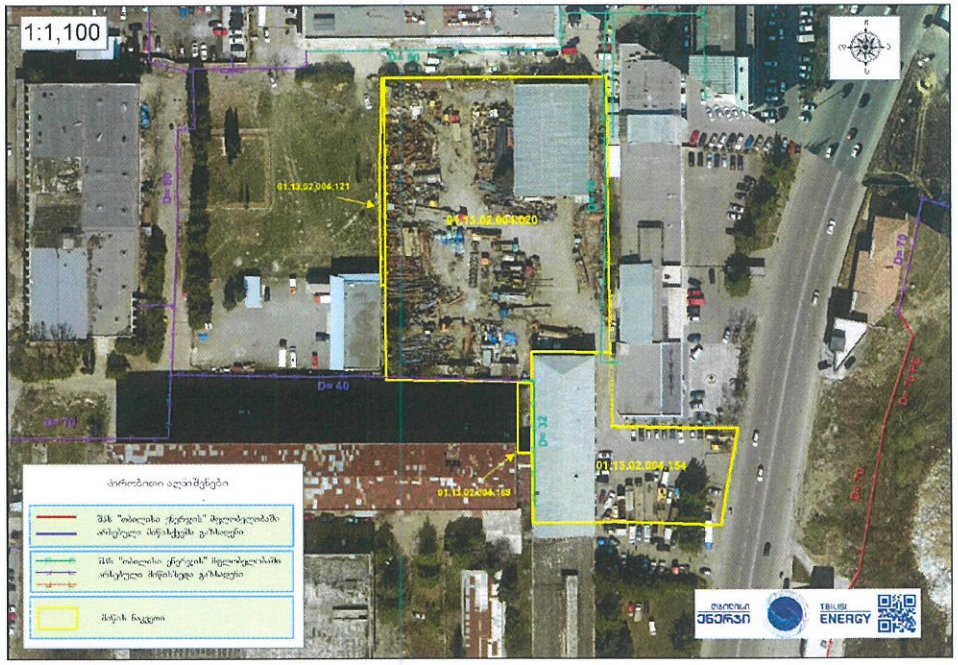
აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში, გარსადენებთან მიმართებაში უნდა დაიცვათ ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული პირობები კერძოდ: მშენებლობის შედეგად არ უნდა შეიზღუდოს მილსადენის გეგმიური ტექნიკური მონიტორინგის პროცესი, საჭიროების შემთხვევაში მიხი შესაბამისი მომსახურების შესაძლებლობა. ხოლო, სამუშაოების წარმოებისას არ უნდა მოხდეს მილსადენის დაზიანება.

გარდა ამისა, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე შესათანხმებლად უნდა წარმოგვიდგინოთ ასაშენებელი ობიექტის არქიტექტურული პროექტი და გენგეგმა სადაც გათვალისწინებული იქნება ჩვენი მოთხოვნები.

რაც შეეხება, მილსადენების ადგილმდებარეობის ცვლილებას გაცნობებთ, რომ თქვენს მიერ შესაბამისი განცხადებით მომართვის, საპროექტო და სამშენებლო სამუშაოების თანხების სრულად ანაზღაურების, ხელშეკრულების გაფორმების და საჭიროების შემთხვევაში, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიიდან თქვენის მხრიდან სამუშაოების წარმოებისთვის აუცილებელი ნებართვების მოპოვების შემთხვევაში, შპს „თბილისი ენერჯი“ მზად არის განახორციელოს აღნიშნული სამუშაოები.

პატივისცემით,

გიგლა თამაზაშვილი
დირექტორი ტექნიკურ საკითხებში



ექსპლიკაცია:

ექსპლიკაცია:

ჰიროგიული აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ჩრდილი მოდელირდა სინათლეებლები
2. ნახაზის ჩასმა დასრულებულია მიმენტოდ ობიექტებ ბეტონიდან ბლოკი ფონ. პროექტის პაპოლოგ

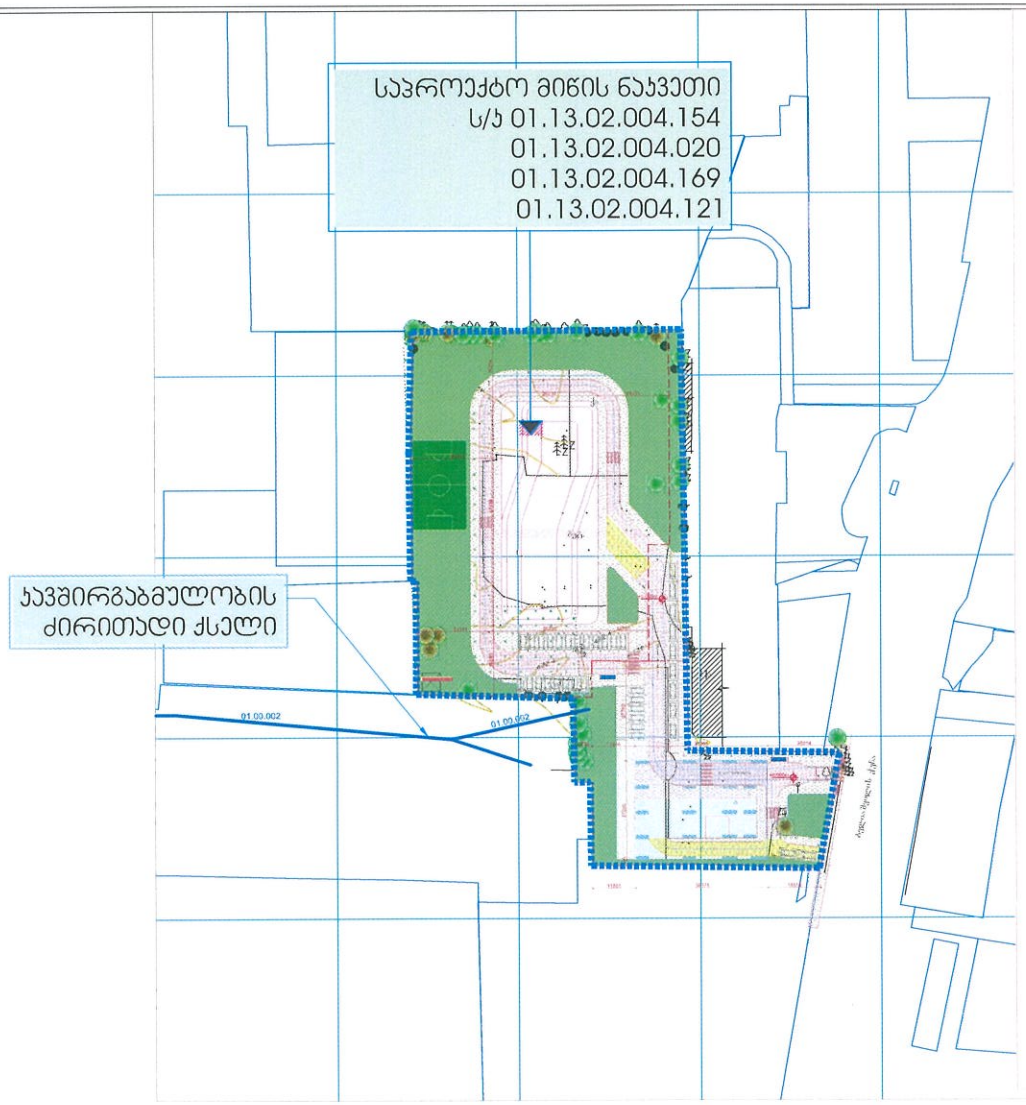
ობიექტი:	ფეზიანური ეირნი- ბაკლე ზაპალუმბილი ბ/6-01005002550
ბინათმესაკუთრე:	ქ.ლიანდაგი, ოთხფლი ბაბრიან სტ 72.16.15.691
ზარალის ფიზიკური ტიპი:	

თანამონაწილე	ბაკარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ბ.ბაბალაშვილი	
პროექტირების	ბ.ბაბალაშვილი	
	ლ.ალიბასრაშვილი	
	ბ.ხუციშვილი	
შეკვეთა	ნ.ბოთბერიძე	
მენეჯერი		

ARCHIDEA

შპს"არქიდეა" 401986801
თბილისი, ს.ცინცაძის ქ. №2ბ
ტელ: +995599 70 80 13

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი
A-2	1:750	20.02.2021
სტადია	ფურცლის	ფურცლების
ფშა	A-044	ფდ



www.ak.ge

23/04/21წ. № 1/18/368/ლ.ნ

შპს „ არქიდეა"-ს
დირექტორს გიორგი ქევანიშვილს
ქ. თბილისი, დიდუბის რაიონი,
წყალტუბოს ქ. კორ. 1ბ. 34
ტელ: 599 70 80 13
ელ. ფოსტა: Gkevanishvili@yahoo.com

მოგესალმებით ბატონო გიორგი,

თქვენი 12.04.2021 წლის წერილის პასუხად გიგზავნით, რომ თქვენს მიერ გამოგზავნილ მისამართზე ქ. თბილისი აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა ს/კ 01.13.02.004.020-ზე და ს/კ 01.13.02.004.121-ზე არ გადის შპს „ ახალი ქსელები"-ს ხაზოვანი ნაგებობა. დარჩენილ ორ ს/კ 01.13.02.004.154-ზე 01.13.02.004.169-ზე გადის შპს „ ახალი ;ქსელები"-ს ხაზოვანი ნაგებობა.

შპს „ ახალი ქსელები" არ არის წინადადადები მმენებლობის წარმოების შემდეგი პირობებით: აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა ნაგებობის დემონაჟის დაწყება ეკონომის წინასწარ წერილობით, სადაც დაფიქსირებული იქნება შპს "ფერი"-ს პოზიცია სამი სატელეფონო ნომრის მომსახურების დროებით შეჩერების ან გაუქმების შესახებ, რომლის შემდგომაც გაუკეთება დემონტაჟი სატელეფონო კაბელებს.

საშენებლობის მსვლელობის დროს ჩვენი საკუთრების ნებისმიერი დაზიანების შემთხვევაში, ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებულება დაგაკისრებათ თქვენ. მუხედავად ბრალეულობისა.
11 00 00 ქოლ ცენტრი

დანართი: 1. ნახაზები 1 (ერთი) (დანართი #1)

პატივისცემით,
დირექტორი /ნ. შარაშენიძე /

საქართველო, თბილისი 0186, ის ბიბლიოთეკის ქ. 1#3
ტელ: (+995 32) 275-15-15, (+995 32) 1101, ფაქსი: (+995 32) 2 32 23 65
E-mail: info@ak.ge
Ltd Registered by the Court of Tbilisi, Saburtalo district, on 02.06.1998. № 5404-477

ეჯსპლიკაციის:

ეჯსპლიკაციის:

პირველადი ინფორმაცია:

- საპროექტო ტერიტორიის სუბიექტური

მენიშვნა:
1. ნახაზზე ნაჩვენები მონაცემები საინვენტარიზაციო
2. ნახაზის ფაილი ფორმატში AutoCAD-ში
მეთოდოლოგიური ინფორ. ერთეულის ინფორ.

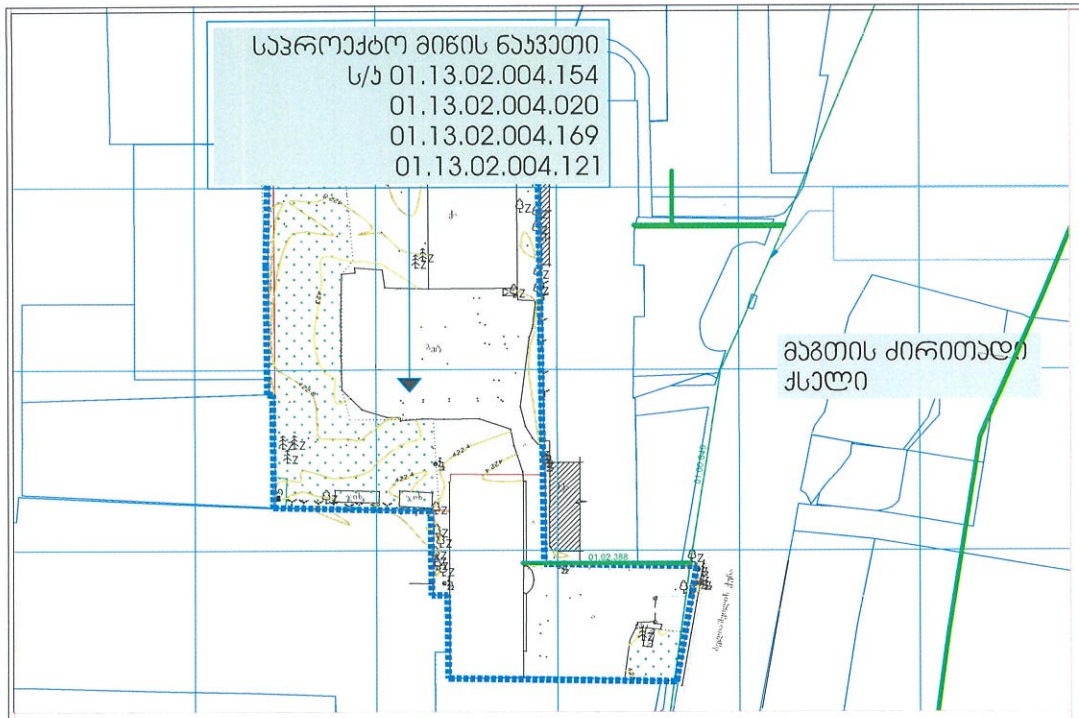
ინფორმაციის:	ფიზიკური პირი- ბაკური ზაალიშვილი პ/ნ-01005000550
ინფორმაციის:	ტ.ოთხილავა, ს.ოთხილავა, ლ.ბ 72.16.15.691
ინფორმაციის ფორმა:	

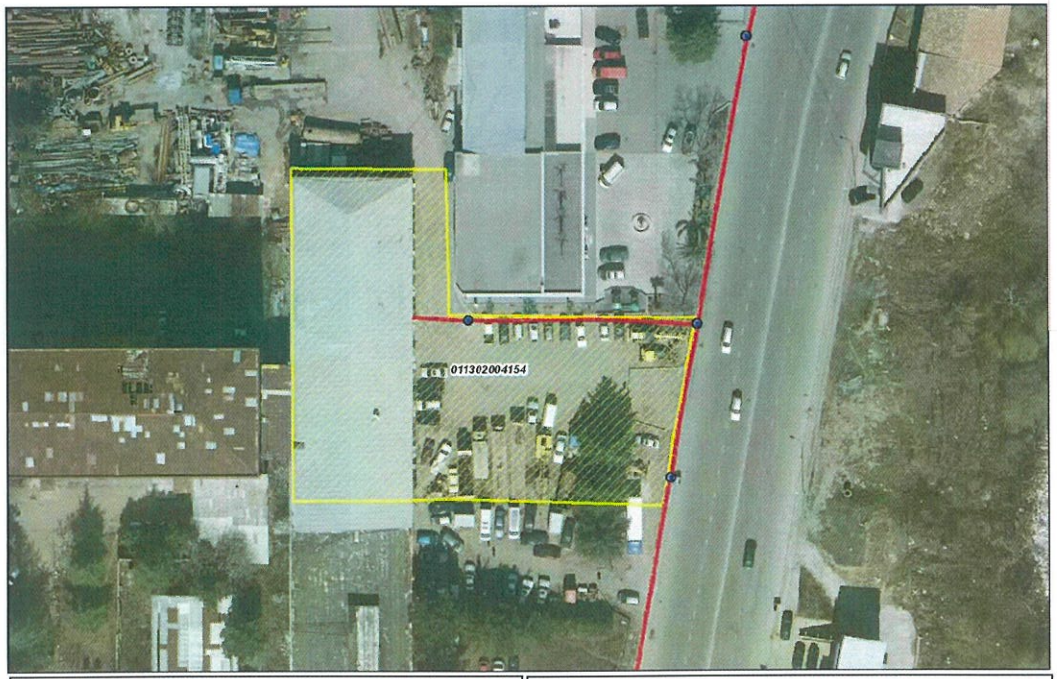
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ს.ბაბალიანი	
მთავარინჟინერი	ს.ბაბალიანი	
	ფ.ეფიმოვსკაია	
	ს. ხანდოშკა	
დიზაინერი	ა.ბეჟანიშვილი	
მთ.ინჟინერი		

ARCHIDEA

შპს"არქიდეა" 401986801
თბილისი, ს.ცინცაძის ქ. №24ბ
ტელ: +995 99 70 80 13

ობიექტი:		
	საკმირგაბმულობის ძირითადი ქსელი	
ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი
A-2	1:2000	20.02.2020
სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მშპ	A-049	00





შპს "მაგთიკომი"	პრემიერბერჯი უზრუნველყოფა ნატო სოფლიოდაფინან	
	თარიღი: 4/16/2021	

- მაგთიკომის საკომუნიკაციო ჭა
- მაგთიკომის მიწისქვეშა კომუნიკაცია

შპს "მაგთიკომი"
№ ED-21/04/26-006
26-04-2021 ნ

MAGTICOM
მაგთიკომი
MAGTICOM

შპს „არქიდეას"
ს/კ 401986801

თქვენი 2021 წლის წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ. თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდებით 01.13.02.004.020; 01.13.02.004.169; 01.13.02.004.121 არ გადის შპს „მაგთიკომის" საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა, ხოლო მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 01.13.02.004.154 გადის ჩვენი კუთვნილი ხაზობრივი ნაგებობა კოდით 01.02.388 და ხაზობრივი ნაგებობა კოდით 01.00.649 გადის ნიწის ნაკვეთის წინ.

ჩვენი კომუნიკაციის დაზიანების თავიდან აცილების მიზნით გთხოვთ, სამუშაოების დაწყების დრო გვაცნობოთ ათი სამუშაო დღით ადრე. ტ 577 208 513; 599 17 27 27.

დანართი: არსებული კომუნიკაციის სიტუაციური ნახაზი.
შემსრულებელი: ზვიად ოქროპირიძე, ტ 500 501 501

პატივისცემით,
მთავარი ადმინისტრაციული ოფიცერი

ნოდარ ბაღათურია

საკორესპონდენციო: თბილისი 0159, პოლიტკოვსკაიას ქ. N7 / 7 Politkovskaya St., Tbilisi C-159, Georgia
ტელ.: Tel. (+995 32) 212 17 17 (+995 32) 212 17 77; ელ-ფოსტა: E-mail: office@magticom.ge

www.magticom.ge

Digitally signed by MagtiCom LLC
2021.04.26 11:35:24 +0400

დოკუმენტის ნომერი: 210426005

ექსპლიკაცია:

ექსპლიკაცია:

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემული სანიმუშოდ/ სავარ.
2. ნახაზის ფაილი ფორმატია მასშტაბირება, მფლობელობელი ეფუძნა ერთეულის აუცილებლ

ინიციატორი:	ფიზიკური პირი- ბეჟან ზაალიშვილი	
	პ/ნ 01005000650	
პროექტირ:	„ქალაქი ლ. ალექსიძის ...	
	ს/ნ 216415691	
სამშენებლო ფიზიკური პირი:		

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ბ.ბეჟანიშვილი	
მთ.არქიტექტორი	ბ.ბეჟანიშვილი	
	ლ.ალექსიძე	
	ლ.ალექსიძე	
დამამზადა	ა.ბეჟანიშვილი	
მთ.ინჟინერი		

ARCHIDEA

შპს"არქიდეა" 40198680
თბილისი, ს.ცინცაძის ქ. №21ა
ტელ: +99599 70 80 13

ობიექტი:	მაგთის ძირითადი ქსელი	
ფურცლის:	მასშტაბი	თარიღი
A-2	1:2000	20.02.2020
სტადია	ფურცლები	ფურცლების
შიფრი	A-050	00