



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 123

18 მარტი
“ --- ” ----- 2022 წ

დ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანი, "ავშნიანში" არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.13.41.020; №72.13.41.012; №72.13.38.245; №72.13.41.009; №72.13.41.712; №72.13.41.713; №72.13.41.402; №72.13.41.016; №72.13.41.744; №72.13.41.043; №72.13.41.042; №72.13.41.663; №72.13.38.143; №72.13.41.479; №72.13.41.481; №72.13.41.055; №72.13.41.045; №72.13.41.522; №72.13.41.405; №72.13.41.171; №72.13.41.493; №72.13.41.428; №72.13.41.404; №72.13.41.625; №72.13.41.414; №72.13.41.044; №72.13.41.398; №72.13.41.492) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების 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 2022 წლის 2 თებერვლის №22.118.126 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანი, "ავშნიანში" არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.13.41.020; №72.13.41.012; №72.13.38.245; №72.13.41.009; №72.13.41.712; №72.13.41.713; №72.13.41.402; №72.13.41.016; №72.13.41.744; №72.13.41.043; №72.13.41.042; №72.13.41.663; №72.13.38.143; №72.13.41.479; №72.13.41.481; №72.13.41.055; №72.13.41.045; №72.13.41.522; №72.13.41.405; №72.13.41.171; №72.13.41.493; №72.13.41.428; №72.13.41.404; №72.13.41.625; №72.13.41.414; №72.13.41.044; №72.13.41.398; №72.13.41.492) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების 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 №01213231859-67 (№01220172444-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. მშენებლობის ნებართვის ეტაპზე მოეწყოს წყალარინების საინჟინრო ქსელი და წარმოდგენილ იქნას „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერ“-თან შეთანხმებული, საყოფაცხოვრებო წყალარინების (კანალიზაციის) ცენტრალურ ქსელზე დაერთებისა და ექსპლუატაციაში მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

5. 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, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი , სოფელი გლდანი ,
"ავშნიანში" არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.13.41.020;
N72.13.41.012; N72.13.38.245; N72.13.41.009; N72.13.41.712; N72.13.41.713; N72.13.41.402;
N72.13.41.016; N72.13.41.744; N72.13.41.043; N72.13.41.042; N72.13.41.663; N72.13.38.143;
N72.13.41.479; N72.13.41.481; N72.13.41.055; N72.13.41.045; N72.13.41.522; N72.13.41.405;
N72.13.41.171; N72.13.41.493; N72.13.41.428; N72.13.41.404; N72.13.41.625; N72.13.41.414;
N72.13.41.044; N72.13.41.398; N72.13.41.492) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ
ტერიტორიაზე

ინდივიდუალური საცხოვრებელისახლების

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2022წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1.	გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი	3
1.1	ტერმინთა განმარტება	3
1.2	სამართლებრივის საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები	3
1.3	ამოსავალი პირობები	5
2	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები	7
2.1	გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი ტანდარტები	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	სივრცითი 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 მასში მაღალური სიმაღლეების განსაზღვრა	9
2.6	მოთხოვნები მიწიერი და ჰაერითი უსივრცეების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალ სივრცულ ტიპების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა	10
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და საანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა	11
2.9	ტერიტორიის დამისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	11
3	ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;	12
3.1	საპროექტო ტერიტორიის არეალი	12
3.2	არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები	13
3.3	დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები	14
3.4	განაშენიანების რეგულირების საზღვრები	16
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი	16
5	შენიშვნები:	18

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1.1 ტერმინთა განმარტება

დოკუმენტში გამოყენებული ტერმინები განმარტებულია “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონში და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებულ “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების თაობაზე” ტექნიკურ რეგლამენტში, რომლის მიხედვითაც ძირითადი ტერმინები, გეგმარებითი დავალება და განაშენიანების რეგულირების გეგმა, განმარტება შემდეგნაირად:

გეგმარებითი დავალება – დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ 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 – ქალაქმშენებლობითი 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 ქალაქმშენებლობით 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 ქალაქმშენებლობითი 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 დადგენილება;
 5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N22.118.126 (2/ თებერვალი/2022წ.)
 6. წინასაპროექტო კვლევა;
 7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაგარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01220241947 (24.01.2022);
 8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - N01220213076(21.01.2022);
 9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი - N61-01220262789 (26.01.2022);

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 ამოსავალიპირობები

განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01213231859-67 (19.11.2021) 01220172444-67 (17.01.2022)
განმცხადებელი	მარიამ ეფრემიძე
ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანის, ავშნიანის

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	№72.13.41.020; 72.13.41.012; 72.13.38.245; 72.13.41.009; 72.13.41.712; 72.13.41.713; 72.13.41.402; 72.13.41.016; 72.13.41.744; 72.13.41.043; 72.13.41.042; 72.13.41.663; 72.13.38.143; 72.13.41.479; 72.13.41.481; 72.13.41.055; 72.13.41.045; 72.13.41.522; 72.13.41.405; 72.13.41.171; 72.13.41.493; 72.13.41.428; 72.13.41.404; 72.13.41.625; 72.13.41.414; 72.13.41.044; 72.13.41.398; 72.13.41.492
ფუნქციური დანიშნულება	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
ფუნქციური გამოყენება	28 ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი, სკვერი და საავტომობილო გზა.
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - თბილისის ზღვა ქვეუბანი - თბილისის ზღვის სანაპიროს ქვეუბნის გაგრძელება ზონის ნომერი - 95; ნორმატიული ფასი - 14ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები	საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლის შეზღუდვა, რომლის მიხედვით შენობა-ნაგებობების დასაშვები ზღვრული აბსოლიტური სიმაღლე, ზღვის დონიდან განსაზღვრულია 630 მ. და წყლის ობიექტების სანიტარული დაცვის არეალი, მესამე სარტყელის მეორე არეალი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N64-103 დადგენილების მე-7 მუხლით განსაზღვრულია შეზღუდვები და დასაშვები საქმიანობები, რომლის მიხედვითაც მესამე სარტყელის მეორე არეალში აკრძალულია ყველა სახის შენობა-ნაგებობის განთავსება ან/და ექსპლუატაცია, რომელსაც არ აქვს

	ჩამდინარე წყლების გაწმენდისა და წყალარინების სისტემა (მათ შორის საასენიზაციო (ჰერმეტიკული) ორმო) ან არ არის მიერთებული ცენტრალურ სანიაღვრე სისტემასთან.
--	--

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 – „სეისმომდებელი 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, სოფელ გლდანში, ავშნიანში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 28 მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: საკადასტრო კოდები: №72.13.41.020; 72.13.41.012; 72.13.38.245; 72.13.41.009; 72.13.41.712; 72.13.41.713; 72.13.41.402; 72.13.41.016; 72.13.41.744; 72.13.41.043; 72.13.41.042; 72.13.41.663; 72.13.38.143; 72.13.41.479; 72.13.41.481; 72.13.41.055; 72.13.41.045; 72.13.41.522; 72.13.41.405;

72.13.41.171; 72.13.41.493; 72.13.41.428; 72.13.41.404; 72.13.41.625; 72.13.41.414; 72.13.41.044; 72.13.41.398; 72.13.41.492) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი შეადგენს: 33072 კვ.მ-ს;

საპროექტო არეალი და მისი მიმდებარე ტერიტორია გაუნაშენიანებელია. ჩრდილო-დასავლეთიდან მას ესაზღვრება გამწვანებული ფერდი, ხოლო სამხრეთ-დასავლეთიდან თბილისის ზღვა. საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება ქანობიანი რელიეფით, ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით. მიწის ნაკვეთის აბსოლუტური ნიშნულები ზ.დ. 641 - 631მ-ის ფარგლებში მერყეობს. ტერიტორიასთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება საპროექტო არეალის ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული გ.გაგილაძის ქუჩიდან უსახელო გრუნტის გზის გავლით.

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;
- ძირითადი და შიდა საუბნო ქუჩათა ქსელისთვის განკუთვნილი ტერიტორია გამოიყოს დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად;
- 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;

2.5 მიწისნაკვეთზეშენობა-

ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალური სიმაღლეებისგანსაზღვრა

- 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 თავისთანახმად;
- თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.
- თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.
- ვინაიდან გამოიყენის შედეგად, თითოეულ საპროექტო მიწის ნაკვეთს აქვს მისასვლელი გზა და გზაზე გათვალისწინებულია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება, შესაბამისად თითოეულ მიწის ნაკვეთს საზოგადოებრივი სივრცე დაუდგინდეს საპროექტო გზის მხრიდან;
- საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლების შემზღუდავი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონის ფარგლებში. შესაბამისად, შ.პ.ს ტავ ურბან საქართველოს 2021 წლის 26 აგვისტოს TAV.GM.7123 წერილით საპროექტო ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისთვის დადგინდა მიწის ზედაპირიდან მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე - 12 მ. და მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვრა არაუმეტეს 3 სართულისა.
- 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 ახალ სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებმა 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;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

2.7 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;

- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- 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 საანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამისი ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაზომვითი ფორმატი 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 ქალაქმშენებლობის 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 დამისიგეგმარებითი 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 პროექტში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების (საკანალიზაციო) და სანიაღვრე სისტემა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;
- მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით;
- 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;
- სს „თელასი“-ს 2021 წლის 2 ივნისის N0602/133/21 წერილით დადგენილია, რომ საპროექტო არეალს კვეთს სს „თელასის“ კუთვნილი 0,4კვ-ის საჰაერო ელ. გადამცემი ხაზი. გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან საპროექტო შენობებამდე დადგენილი სამშენებლოდ შეზღუდვის არეალი, ხოლო გადატანის შემთხვევაში წარმოსადგენი იქნება თანხმობა შესაბამისი უწყებიდან.
- საპროექტო არეალზე ვრცელდება წყლის ობიექტების სანიტარული დაცვის არეალი, მესამე სარტყელის მეორე არეალი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N64-103 დადგენილების მე-7 მუხლით განსაზღვრულია შეზღუდვები და დასაშვები საქმიანობები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მშენებლობის ნებართვის ეტაპზე წარმოსადგენია შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერთან“ შეთანხმებული წყალანირების გაყვანის პროექტი, ცენტრალურ სანიაღვრე ქსელზე დაერთების შესაბამისი ხელშეკრულება და ანგარიშსწორების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი წარმოადგენს 33072 კვ.მ-ს. საპროექტო არეალში გათვალისწინებულია კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები (ფართობი 27006 კვ.მ) და თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული დაურეგისტრირებელი

ტერიტორიები ფართობით: 6066კვ.მ. აღნიშნული დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე.

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

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

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრულიძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი

შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის
-----------------	---

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.

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი

შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის
-----------------	--

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) —სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გატაკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გატაკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს 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 ნუსხა (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. მიწისნაკვეთებზეშენობათაგანთავსებისგეგმა;
32. ავტომანქანებისსადგომიადგილებისრაოდენობისდადგენისგეგმა;
33. მიწისნაკვეთებისდეტალურიეგლამენტებისდოკუმენტი;
34. ავტოსადგომებისგანაწილებისგეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://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 ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 22.118.126 2 / თებერვალი / 2022 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანი, „ავშნიანში“ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.13.41.020; N72.13.41.012; N72.13.38.245; N72.13.41.009; N72.13.41.712; N72.13.41.713; N72.13.41.402; N72.13.41.016; N72.13.41.744; N72.13.41.043; N72.13.41.042; N72.13.41.663; N72.13.38.143; N72.13.41.479; N72.13.41.481; N72.13.41.055; N72.13.41.045; N72.13.41.522; N72.13.41.405; N72.13.41.171; N72.13.41.493; N72.13.41.428; N72.13.41.404; N72.13.41.625; N72.13.41.414; N72.13.41.044; N72.13.41.398; N72.13.41.492) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 19 ნოემბერს N01213231859-67 (N01220172444-67) განცხადებით მიმართა მედეა მჭედლიშვილმა (პ/ნ 01007004768) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანი, „ავშნიანში“ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.13.41.020; N72.13.41.012; N72.13.38.245; N72.13.41.009; N72.13.41.712; N72.13.41.713; N72.13.41.402; N72.13.41.016; N72.13.41.744; N72.13.41.043; N72.13.41.042; N72.13.41.663; N72.13.38.143; N72.13.41.479; N72.13.41.481; N72.13.41.055; N72.13.41.045; N72.13.41.522; N72.13.41.405; N72.13.41.171; N72.13.41.493; N72.13.41.428; N72.13.41.404; N72.13.41.625; N72.13.41.414; N72.13.41.044; N72.13.41.398; N72.13.41.492) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანი, „ავშნიანში“ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.13.41.020; N72.13.41.012; N72.13.38.245; N72.13.41.009; N72.13.41.712; N72.13.41.713; N72.13.41.402; N72.13.41.016; N72.13.41.744; N72.13.41.043; N72.13.41.042; N72.13.41.663; N72.13.38.143; N72.13.41.479; N72.13.41.481; N72.13.41.055; N72.13.41.045; N72.13.41.522; N72.13.41.405; N72.13.41.171; N72.13.41.493; N72.13.41.428; N72.13.41.404; N72.13.41.625; N72.13.41.414; N72.13.41.044; N72.13.41.398; N72.13.41.492) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. მიწის ნაკვეთების ფართობი: 27 006 კვ.მ; დაურეგისტრირებელი ტერიტორია: 6 066 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი შეადგენს: 33 072 კვ.მ-ს; საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთიდან ესაზღვრება თბილისის ზღვა. დღეის მდგომარეობით, საპროექტო არეალი გაუნაშენიანებელია. ტერიტორიასთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება საპროექტო არეალის ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული უსახელო გზის გავლით გ.გაგილაძის ქუჩიდან.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

შემოთავაზებული წინადადებით გათვალისწინებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი უბნის დაგეგმარება. რომელიც მოიცავს 28 ინდივიდუალურ ერთბინიან საცხოვრებელ სახლს. იცვლება



მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია.

საპროექტო წინადადებით ტერიტორია განვითარდება მოქმედი ფუნქციური ზონით სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) და გზისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

შენობის საგარეუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი: 33 072 კვ.მ

მიწის ნაკვეთის რაოდენობა, სადაც ხდება განაშენიანება - 28.

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) ფართობი: 28 221 კვ.მ;

განაშენიანების საერთო ფართობი (კ-1) - 0.2

განაშენიანების საერთო ინტენსივობა (კ-2) - 0.6 (ნაკვეთებისთვის დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე).

გამწვანების საერთო კოეფიციენტი (კ-3) - 0.8

(რზ-2) - 22 576 კვ.მ; (ტზ-1) - 485 კვ.მ;

1215 კვ.მ დარეგისტრირდება ერთ ნაკვეთად სადაც დაგეგმილია სკვერის მოწყობა;

სართულების მინიმალური და მაქსიმალური რაოდენობა - 2-3 სართ. (არაუმეტეს 12მ).

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - ფართობი: 4851 კვ.მ;

$k_1 = -$ $k_2 = -$ $k_3 = 0,1$ (საპროექტო - 485 კვ.მ)

არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

„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) 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 2022 წლის 21 იანვრის N01220213076 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2022 წლის 24 იანვრის N01220241947 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა NN72.13.41.481, 72.13.41.055, 72.13.41.522, 72.13.41.171, 72.13.41.404, 72.13.41.405, 72.13.41.493, 72.13.41.428, 72.13.41.625, 72.13.41.414, 72.13.41.044, 72.13.41.045, 72.13.41.712, 72.13.41.713, 72.13.41.402, 72.13.41.398, 72.13.41.492, 72.13.41.020, 72.13.41.012, 72.13.38.245, 72.13.41.009, 72.13.41.016, 72.13.41.744, 72.13.41.043, 72.13.41.042, 72.13.41.663, 72.13.38.143, 72.13.41.479 საკადასტრო ერთეულებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2022 წლის 26 იანვრის N61-01220262789 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანი, „ავშნიანში“ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.13.41.020; N72.13.41.012; N72.13.38.245; N72.13.41.009; N72.13.41.712; N72.13.41.713; N72.13.41.402; N72.13.41.016; N72.13.41.744; N72.13.41.043; N72.13.41.042; N72.13.41.663; N72.13.38.143; N72.13.41.479; N72.13.41.481; N72.13.41.055; N72.13.41.045; N72.13.41.522; N72.13.41.405; N72.13.41.171; N72.13.41.493; N72.13.41.428; N72.13.41.404; N72.13.41.625; N72.13.41.414; N72.13.41.044; N72.13.41.398; N72.13.41.492) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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, N01213231859-67 (N01220172444-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანი,

„ავშიანში“ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.13.41.020; N72.13.41.012; N72.13.38.245; N72.13.41.009; N72.13.41.712; N72.13.41.713; N72.13.41.402; N72.13.41.016; N72.13.41.744; N72.13.41.043; N72.13.41.042; N72.13.41.663; N72.13.38.143; N72.13.41.479; N72.13.41.481; N72.13.41.055; N72.13.41.045; N72.13.41.522; N72.13.41.405; N72.13.41.171; N72.13.41.493; N72.13.41.428; N72.13.41.404; N72.13.41.625; N72.13.41.414; N72.13.41.044; N72.13.41.398; N72.13.41.492) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის 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 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



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



წერილის ნომერი: 01220213076

თარიღი: 21/01/2022

პინი: 6140

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

2022 წლის 17 იანვრის N 01220172444-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ავშნიანის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 72.13.41.481, 72.13.41.055, 72.13.41.522, 72.13.41.171, 72.13.41.404, 72.13.41.405, 72.13.41.493, 72.13.41.428, 72.13.41.625, 72.13.41.414, 72.13.41.044, 72.13.41.045, 72.13.41.712, 72.13.41.713, 72.13.41.402, 72.13.41.398, 72.13.41.492, 72.13.41.020, 72.13.41.012, 72.13.38.245, 72.13.41.009, 72.13.41.016, 72.13.41.744, 72.13.41.043, 72.13.41.042, 72.13.41.663, 72.13.38.143, 72.13.41.479) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობთ:

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.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 6 ივლისის N 01211891808-67 განცხადების პასუხად N 0121194215 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

დამატებით გაცნობთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება **1.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი**. ამასთან, სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ არსებობის შემთხვევაში, შიდა ორმხრივი საავტომობილო გზის სიგანე გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად შეადგენდეს არანაკლებ **5.5 მეტრს**. ზოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე სამანქანო შესასვლელი მონაკვეთების სიგანისთვის განისაზღვროს 3,5 მეტრი. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01220241947

თარიღი: 24/01/2022

პინი: 7752

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა მიმდინარე წლის 17 იანვრის №01220172444-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ავშნიანში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 72.13.41.481; 72.13.41.055; 72.13.41.522; 72.13.41.171; 72.13.41.404; 72.13.41.405; 72.13.41.493; 72.13.41.428; 72.13.41.625; 72.13.41.414; 72.13.41.044; 72.13.41.045; 72.13.41.712; 72.13.41.713; 72.13.41.402; 72.13.41.398; 72.13.41.492; 72.13.41.020; 72.13.41.012; 72.13.38.245; 72.13.41.009; 72.13.41.016; 72.13.41.744; 72.13.41.043; 72.13.41.042; 72.13.41.663; 72.13.38.143; 72.13.41.479 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: რზ-2; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: რზ-2 და ტზ-1) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა 2021 წლის 19 ნოემბრის №01213233091 წერილით.

ვინაიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ ითვალისწინებს ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ აღნიშნული პოზიციით.

დანართი: 2 (ორი) ფურცელი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01213233091

თარიღი: 19/11/2021

პინი: 1634

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა მიმდინარე წლის 19 ნოემბრის №01213231859-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ავშნიანში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 72.13.41.481; 72.13.41.055; 72.13.41.522; 72.13.41.171; 72.13.41.404; 72.13.41.405; 72.13.41.493; 72.13.41.428; 72.13.41.625; 72.13.41.414; 72.13.41.044; 72.13.41.045; 72.13.41.712; 72.13.41.713; 72.13.41.402; 72.13.41.398; 72.13.41.492; 72.13.41.020; 72.13.41.012; 72.13.38.245; 72.13.41.009; 72.13.41.016; 72.13.41.744; 72.13.41.043; 72.13.41.042; 72.13.41.663; 72.13.38.143; 72.13.41.479 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: რზ-2; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: რზ-2 და ტზ-1) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) საანგარიშო ფართობის მითითებით (რზ-2 (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების არეალი) = 21 604.8 მ²; რზ-2 (სკვერის არეალი) = 972 მ²; ტზ-1 = 485.1 მ²) და საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომლის შესაბამისად საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს 6 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას (ს/კ 72.13.41.493: ძეძვი - №8; ს/კ 72.13.41.171: ძეძვი - №1-2; ს/კ 72.13.41.404: ძეძვი - №1-2; ს/კ 72.13.41.663: ძეძვი - №1).

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 72.13.41.481, 72.13.41.055, 72.13.41.522, 72.13.41.171, 72.13.41.404, 72.13.41.405, 72.13.41.493, 72.13.41.428, 72.13.41.625, 72.13.41.414, 72.13.41.044, 72.13.41.045, 72.13.41.712, 72.13.41.713, 72.13.41.402, 72.13.41.398, 72.13.41.492, 72.13.41.020, 72.13.41.012, 72.13.38.245, 72.13.41.009, 72.13.41.016, 72.13.41.744, 72.13.41.043, 72.13.41.042, 72.13.41.663, 72.13.38.143, 72.13.41.479 საკადასტრო ერთეულებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე (რზ-2-ის (სკვერის არეალი) და ტზ-1-ის ნაწილებისთვის), 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 მ² ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 20-25 მ² დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 6 მ² 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 ზმოებას, დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

რაც შეეხება ვერხვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების 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 სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: **61-01220262789**

თარიღი: **26/01/2022**

პინი: **4556**

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

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2021 წლის 22 ნოემბრის N16-01213263341 (24.11.21 N17-0121328147-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ავშნიანის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია, მოიცავს დაურეგისტრირებელ სივრცეს, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2020 წლის 19 ნოემბრის N01213231859-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

