ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 664

23 დეკემბერი
"___" _____ 2022 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთსა(საკადასტრო კოდი: N72.13.38.501) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი 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 14 დეკემბრის №22.1909.2070 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N72.13.38.501) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი 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 N01222081052-67 (N01222981252-67; N01223121812-67; N01223182207-67; N0122343430-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებამტიკცდება და შემდგომში განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდება იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი ძალაში შევა, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო არეალში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში.

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, N64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე **გიორგი ტყემალაძე**

ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N72.13.38.501) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2022წელი

გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1. გეგმარებითიდავალებისგაცემისსაფუძველი 3

1.1 ტერმინთა განმარტება 3

1.2 სამართლებრივისაფუძვლებიდაგანცხადებისრეკვიზიტები 3

1.3 ამოსავალიპირობები 5

2 ტერიტორიისსამშენებლოგანვითარებისზოგადიპირობები, მოთხოვნებიდარეკომენდაციები 6

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითისტანდარტები 6

2.1.1 გასათვალისწინებელიტექნიკურირეგლამენტები: 7

2.2 ტერიტორიისდახასიათება 7

2.3 შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულ-კომპოზიციურიგადაწყვეტადაკავშირიმიმდებარეგარემოსთან 8

2.4 სივრცითმოცულობითიგადაწყვეტა;მიწისნაკვეთზეარსებულიშენობა–ნაგებობებისდანგრევადაგადატანა, ანმათისივრცით–გეგმარებითიმოწყობისშეცვლა 8

2.5 მიწისნაკვეთზეშენობა-ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალურისიმაღლეებისგანსაზღვრა 8

2.6 მოთხოვნებიიმფიზიკურიდაიურიდიულიპირებისუფლებებისდაცვაზე, რომელთაინტერესებსაცხებატერიტორიისსამშენებლოგანვითარება (საკადასტროერთეულებისგაერთიანება-შერწყმაახალისერვიტუტებისწარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივიგანათება, ჩაუხედავობადასხვა) 9

2.7 ტერიტორიაზეარსებულიმწვანენარგავებისშენარჩუნება, ტერიტორიისკეთილმოწყობადაგარემოსდაცვისპირობებისგანსაზღვრა 10

2.8 მშენებლობისნებართვისგაცემისადასანებართვოპირობებისშესრულებისსაჯაროობა 10

2.9 ტერიტორიისდამისიგეგმარებითიარეალისსაინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტოდასოციალურიინფრასტრუქტურითუზრუნველყოფა 11

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებისპარამეტრები; 12

3.1 საპროექტოტერიტორიისარეალი 12

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები....13

3.3 დასაშვებიფუნქციურიზონისსახეობები 14

3.4 განაშენიანებისრეგულირებისხაზები 16

4 განაშენიანებისრეგულირებისგეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლადწარმოსადგენიდოკუმენტაციისჩამონათვალი 17

5 შენიშვნები:....18

1. გეგმარებითიდავალებისგაცემისსაფუძველი

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 სამართლებრივისაფუძვლებიდაგანცხადებისრეკვიზიტები

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 დადგენილება;

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულებაN22.1909.2070 (14/დეკემბერი/2022წ.);
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაგარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - 01223394182 - 05/12/2022;
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი -01223292486 - 25/11/2022;
9. საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიის წერილი N1-1642 (31.10.2022), N1-772 (15.06.2022);

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	01222081052-67 - 27.07.2022 01222981252-67 - 25.10.2022 01223121812-67 - 08.11.2022 01223182207-67 - 14.11.2022 0122343430-67 - 09.12.2022
განმცხადებელი	მერაბ ნოზაძე

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, გლდანის რაიონში, სოფელ გლდანი;
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	№72.13.38.501
ფუნქციური დანიშნულება	ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები
ფუნქციური გამოყენება	53 ინდივიდუალური ერთბინიანისაცხოვრებელი სახლი.
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 - მუხიანი ქვეუბანი - მუხიანის ქვეუბნის გაგრძელება ზონის ნომერი - 90; ნორმატიული ფასი - 9ლ;
გეგმარებითი შეზღუდვები	

2 ტერიტორიისსამშენებლოგანვითარებისზოგადიპირობები, მოთხოვნებიდარეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითისტანდარტები

- 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 ტერიტორიისდახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში, სოფელ გლდანში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №72.13.38.501), მისი ფართობი შეადგენს 50000კვ.მ-ს.

საპროექტო ტერიტორია გაუნაშენიანებელია დათბილისის ცენტრიდან დაშორებულია 15კმ. მანძილით. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან და აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება გაუნაშენიანებელიტერიტორია და სასაფლაო, სამხრეთიდან და დასავლეთიდან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებული ტერიტორია.

საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება ქანობიანი რელიეფით, სამხრეთ-აღმოსავლეთიდანჩრდილოეთ-დასავლეთის მიმართულებით. მიწის ნაკვეთის აბსოლიტური ნიშნულები ზ.დ. 615.00-702.00მ. ფარგლებში მერყეობს. ტერიტორიასთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება სამხრეთ და ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული გრუნტის გზებით, გალის და ტაძრის ქუჩებით.საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება გაზსადენი მილის შეზღუდვა (10 მეტრი სიგანის ბუფერი გაზის მილის ორივე მხარეს).

ტერიტორიულ-სტრუტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიული ზონა (პზ) ზონაში.

2.3 შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულ-კომპოზიციურიგადაწყვეტადაკავშირიმიმდებარეგარემოსთან

- 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 დამოუკიდებელსაკადასტრო 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 სივრცითმოცულობითიგადაწყვეტა;მიწისნაკვეთზეარსებულიშენობა–ნაგებობებისდანგრევადაგადატანა, ანმათისივრცით–გეგმარებითიმოწყობისშეცვლა

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

2.5 მიწისნაკვეთზეშენობა-ნაგებობათაგანთავსებისპირობებიდამაქსიმალურისიმაღლეებისგანსაზღვრა

- 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 გამიჯვნის შედეგად, თითოეულ საპროექტო მიწის ნაკვეთს აქვს მისასვლელი გზა და მასზე გათვალისწინებულია სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) გავრცელება, შესაბამისად თითოეულ მიწის ნაკვეთს საზოგადოებრივი სივრცე დაუდგინდეს საპროექტო გზის მხრიდან;**
- მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე **- 15 მ. და მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვროს არაუმეტეს 2-3 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 მოთხოვნებიიმფიზიკურიდაიურიდიულიპირებისუფლებებისდაცვაზე, რომელთაინტერესებსაცხებაატერიტორიისსამშენებლოგანვითარება (საკადასტროერთეულებისგაერთიანება-შერწყმაახალისერვიტუტებისწარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივიგანათება, ჩაუხედავობადასხვა)

- 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 შემთხევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნესგრგ–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 ტერიტორიაზეარსებულიმწვანენარგავებისშენარჩუნება, ტერიტორიისკეთილმოწყობადაგარემოსდაცვისპირობებისგანსაზღვრა

- 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 იქნესგარემოსდაცვითი 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 მშენებლობისნებართვისგაცემისადასანებართვოპირობებისშესრულების 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 ტერიტორიისდამისიგეგმარებითიარეალისსაინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტოდასოციალურიინფრასტრუქტურითუზრუნველყოფა

- 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;

- **საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება გაზსადენი მილის შეზღუდვა (10 მეტრი სიგანის ბუფერი გაზის მილის ორივე მხარეს). გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე გასათვალისწინებელია საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიის წერილებით N1-1642 (31.10.2022), N1-772 (15.06.2022)-ებით დადგენილი პირობები და მაგისტრალური მილსადენის დაცვის ზონები.**

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა, წყალარინების სისტემის არარსებობის შემთხვევაში, უნდა მოიცავდეს მწარმოებელს ან/და საქართველოში ავტორიზებულ პირსა და დამკვეთს შორის, საპროექტო ტერიტორიაზე, ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) წევრ სახელმწიფოში წარმოებული ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალების/სეპტიკების) განთავსების შესახებ გაფორმებულ ხელშეკრულებას, რომელიც ბიოტალების საგარანტიო ვადად უნდა ითვალისწინებდეს არანაკლებ 2 (ორ) წელს და არანაკლებ 10 (ათი) წლის ვადით უნდა იყოს დადებული.

აღნიშნული წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანებისრეგულირებისგეგმის შეთანხმების ეტაპზე.

განაშენიანებისრეგულირებისგეგმისსაფუძველზემშენებლობისნებართვისგაცემაგანხორციელ დებასაპროექტოტერიტორიაზებიოლოგიურიგამწმენდისადგურის(ბიოტალების/სეპტიკების) განთავსებისდამადასტურებელიდოკუმენტისწარმოდგენისშემდგომ.

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებისპარამეტრები;

3.1 საპროექტოტერიტორიისარეალი

საპროექტო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობიშეადგენს50000კვ.მ-ს.

საპროექტო ტერიტორიაზე შენარჩუნდება მოქმედი ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) (ფართობი 32705.7კვ.მ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)გავრცელდება 9546.1კვ.მ-ზე და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) 7748.2კვ.მ.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: №72.13.38.501) ფართის უცვლელად კორექტირდებათვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ხარჯზე(ფართობი 1081.3 კვ.მ).თვითმმართველი ერთეულისთვის გადასაცემ ტერიტორიაზე ხდება არსებული ფუნქციური ზონის სარეკრეაციო ზონა (რზ)-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)-ით, რომელიც შესაძლებელია დაზუსტდეს გრგ-ს ეტაპზე.საპროექტო ტერიტორიისთვის მისაერთებელ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე

არსებული ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1),იცვლება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით.

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 ზონები:უმეტეს ნაწილზე **სარეკრეაციო ზონა (რზ),** მცირე ნაწილზე **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)** და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული **რეკრეაციული ზონა.**

სარეკრეაციო ზონა (რზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს.

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	*600* – 2020 წლის 1 იანვრიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგადწარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		

თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა ერთვის თბილისის მიწათსარგებლობის ძირითად ნახაზს დანართი №1.8-ის სახით და წარმოადგენს თბილისის დაგეგმარების გამწვანებული ტერიტორიების რუკას. მასზე დატანილია მონაცემები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი შემდეგი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ:

ა) სარეკრეაციო ზონა';
ბ) სარეკრეაციო ზონა 1;
გ) სარეკრეაციო ზონა 2;
დ) სარეკრეაციო ზონა 3;
ე) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა';
ვ) სატყეო ზონა';
ზ) სხვა შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები.

3.3 დასაშვებიფუნქციურიზონისსახეობები

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.

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) -ფართობი: 32705.7კვ.მ;განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	*600* – 2020 წლის 1 იანვრიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგადწარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) —ფართობი: 9546.1 კვ.მ;სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, 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; სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

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	*კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინებასავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი*		

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)(ფართობი: 7748.2კვ.მ) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისისგანაშენიანებული 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	** 2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგადწარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა დაინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისმშენებლობისათვის* ***ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმისფარგლებში* **** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის*		

3.4 განაშენიანებისრეგულირებისხაზები

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 განაშენიანებისრეგულირებისგეგმის(შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლადწარმოსადგენიდოკუმენტაციისჩამონათვალი

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. მიწისნაკვეთებისდეტალურირეგლამენტებისდოკუმენტი;
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 შეასაბამისად;

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.

განკარგულება - N 22.1909.2070
14 / დეკემბერი / 2022 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N72.13.38.501) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 27 ივლისს N01222081052-67 (N01222981252-67; N01223121812-67; N01223182207-67; N0122343430-67) განცხადებით მიმართა მერაბ ნოზაძემ (პ/ნ 01023006566) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N72.13.38.501) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N72.13.38.501) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობია 50000 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორია გაუნაშენიანებელია და თბილისის ცენტრიდან დაშორებულია 15კმ. მანძილით. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან და აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება გაუნაშენიანებელი ტერიტორია და სასაფლაო, სამხრეთიდან და დასავლეთიდან - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებული ტერიტორია. ტერიტორიასთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება სამხრეთ და ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული გრუნტის გზებით, გალის და ტაძრის ქუჩებით.

საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება გაზსადენი („ვლადიკავკაზ-თბილისის" DN 700მმ-იან მაგისტრალური გაზსადენი) მილის შეზღუდვა (10 მეტრი სიგანის ბუფერი გაზის მილის ორივე მხარეს). განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე გასათვალისწინებელია საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიის წერილებით N1-1642 (31.10.2022), N1-772 (15.06.2022) დადგენილი პირობები და მაგისტრალური მილსადენის დაცვის ზონები.

,,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 (რზ) და მცირედ ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებულია სარეკრეაცო ზონა (რზ). ტერიტორიულ-სტრუტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ).

შემოთავაზებული წინადადებით გათვალისწინებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი

უბნის დაგეგმარება. საპროექტო ტერიტორია იყოფა 59 მიწის ნაკვეთად, საიდანაც 53 ნაკვეთზე იგეგმება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება და მასზე გავრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) (ფართობი - 32705.7კვ.მ); 1 ნაკვეთზე მოეწყობა საგზაო ინფრასტრუქტურა და გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) (ფართობი - 9546.1კვ.მ); ხოლო, 5 ნაკვეთი გამოიყოფა გამწვანებული სივრცისთვის და გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (ფართობი - 7748.2კვ.მ);

მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: 50000კვ.მ.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის რაოდენობა - 59.

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - ფართობი: 32705.7კვ.მ;

კ-1= - 0,5.

კ-2= -0,8.

კ-3= -0.4 .

შენობების რაოდენობა - 53.

სართულების მაქსიმალური რაოდენობა - 3 სართული.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - ფართობი: 9546.1 კვ.მ;

კ1 = -

კ2 = -

კ3 = 0,1 (საპროექტო - 954.6კვ.მ)

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2): ფართობი: 7748.2კვ.მ

კ1 = 0,2

კ2 = -

კ3 = 0,8

.

არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა (რზ); საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); 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 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 მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2022 წლის 5 დეკემბრის N01223394182 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 25 ნოემბრის N01223292486 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N72.13.38.501) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი 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, N01222081052-67 (N01222981252-67; N01223121812-67; N01223182207-67; N0122343430-67) 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 არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N72.13.38.501) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი 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-მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

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

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

წერილის ნომერი: **01223292486**
თარიღი: **25/11/2022**

2022 წლის 14 ნოემბრის N 01223182207-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 72.13.38.501) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა, მიმდებარე გზებს ტროტუარი არ გააჩნია, თუმცა არსებული პარამეტრები იძლევა საშუალებას, სამომავლოდ, დამაკმაყოფილებელი საქვეითე და ასევე სამანქანო ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებისთვის. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ამ ეტაპზე საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე არ არის დამაკმაყოფილებელი. თუმცა აღსანიშნავია, რომ წარმოდგენილი კვლევის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიიდან საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება 12-15 წუთის საფეხმავლო მანძილზეა. აღსანიშნავია, რომ მიმდებარე ტერიტორიები დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციით აქტიურად ვითარდება, რაც ხელს შეუწყობს კომპაქტური დასახლების შექმნას და მგზავრების ნაკადის რაოდენობის ზრდას, რაც თავის მხრივ, გულისხმობს საზოგადოებრივი ტრანსპორტით უბნის მომსახურების გაუმჯობესების მიზანშეწონილობას.

ტერიტორიაზე დაგეგმილია სააგარაკე ტიპის ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება, საპროექტო არეალის ქაოტურად განვითარების პრევენცია და ერთიანი სიმწვანისა და წესრიგის შენარჩუნება. საკვლევი ტერიტორიის წარმოდგენილი დაბალი ინტენსივობით, საცხოვრებელი-სარეკრიაციო ფუნქციით განვითარება მიზანშეწონილია და ხელს შეუწყობს ერთიანი ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას.

დამატებით გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა(ები), რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 1.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს არანაკლებ 5,5 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **01223394182**
თარიღი: **05/12/2022**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 14 ნოემბრის №01223182207-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 72.13.38.501; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა (რზ) და საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ; **საპროექტო ზონირება:** სზ-1, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (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 (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის და საანგარიშო ფართობის მითითებით **(რზ-2 (სარეკრეაციო სივრცეები) = 0.8 = 4 000 მ^2; ტზ-1 = 0.1 = 928.5 მ^2),** ასევე, ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად, განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმას 5 ძირი მწვანე ნარგავის (ძეძვი - №1 - №5) გადარგვას.

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ასევე გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიას კვეთს „ვლადიკავკაზ-თბილისის" მაგისტრალური გაზსადენი, საჭიროა განმცხადებელმა გაითვალისწინოს მის მიმართ დადგენილი შეზღუდვები, ხოლო, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობებიც, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას დენდროლოგიურ გეგმაზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

დამატებით, გამწვანების დეტალურ (დენდროლოგიურ) 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).

ტერიტორიაზე გასაშენებელი მწვანე ნარგავები უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ კრიტერიუმებს:

ხის ნერგი გამოზრდილი უნდა იყოს სანერგეში, სწორი ფორმის მქონე მთავარი ღეროთი. მარადმწვანე ხეები (როგორც წიწვოვანი ასევე, ფოთლოვანი) დაფესვიანებული შესაბამისი ზომის კონტეინერში არანაკლებ 65 ლიტრი (CLT).

წიწვოვანი ნარგავების დარგვის შემთხვევაში (გარდა იტალიური ფიჭვისა, მასზე ვრცელდება ფოთლოვანი ხეების პარამეტრები) სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრი, მთავარი ღერო უნდა იყოს სწორი ფორმის; ღეროს გარშემოწერილობა CIRC არანაკლებ 0,16 მ., ფესვის ყელიდან 0,1 მ. სიმაღლეზე; ვარჯის დიამეტრი არანაკლებ 0,7 მ.; ვარჯი უნდა იყოს ყველა მხრიდან სიმეტრიულად განვითარებული; ქოთანში დაფესვიანებული; მისი განტოტვა უნდა იწყებოდეს ფესვის ყელიდან არაუმეტეს 0,25 მ. სიმაღლეზე.

ფოთლოვანი ნარგავების დარგვის შემთხვევაში, სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.5 მეტრი, მთავარი ღერო უნდა იყოს სწორი ფორმის; ღეროს გარშემოწერილობა CIRC არანაკლებ 0,18 მ. ფესვის ყელიდან 1 მ. სიმაღლეზე; ვარჯის დიამეტრი არანაკლებ 0,7 მ.; მისი განტოტვა უნდა იწყებოდეს მცენარის ფესვის ყელიდან არანაკლებ 1,8 მ. სიმაღლეზე; ვარჯი უნდა იყოს ყველა მხრიდან სიმეტრიულად განვითარებული.

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, ალვის ხის, 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 აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

რაც შეეხება ვერხვის და ალვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია და გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, მათი არსებობა ურბანულ სივრცეებში, ხშირად შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხდება. ასევე, დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო მათი მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში მათი ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს. ამასთან, ვინაიდან, ისინი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარნი არიან და მათი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ვერხვისა და ალვის ხეების დარგვა შესაძლო ზიანის პრევენციისთვის მიზანშეწონილია არა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში, არამედ მათგან მოშორებით.

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

N 1-1642

31/10/2022 1642-1-2-202210311514

შპს „გიდას“

ასლი: შპს „საქართველოს ბუნებრივი გაზის
გადამცემი ქსელის მესაკუთრეს“

თქვენი 2022 წლის 19 ოქტომბრის წერილის პასუხად, რომელიც ეხება, შპს „გიდას“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 72.13.38.501, ასფალტირებული გზის მოწყობას, გაცნობებთ, რომ თქვენ მიერ გადმოგზავნილი საპროექტო გზის ელექტრონული ვერსიის (Shape File) თანახმად, საპროექტო ინფრასტრუქტურა რუკაზე მითითებული კოორდინატების ფარგლებში (იხ. დანართი) ორ ადგილზე კვეთს „ვლადიკავკაზ-თბილისის“ DN 700 მმ-იან მაგისტრალურ გაზსადენს, ხოლო მინიმალური დაშორება მაგისტრალური გაზსადენიდან შეადგენს 5 (ხუთი) მეტრს. აღნიშნული გაზსადენის მუშა წნევა მოცემულ მონაკვეთში დადგენილია 0,3 მგპა-დან 1,2 მგპა-ის ჩათვლით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შპს „საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანია“ არ არის წინააღმდეგი წარმოდგენილი სახით მოხდეს შპს „გიდას“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ასფალტირებული გზის მოწყობა, შემდეგი პირობების გათვალისწინებით:

- სამშენებლო სამუშაოების შესრულებისას უპირობოდ უნდა იყოს დაცული საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 დადგენილებით დამტკიცებული „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესის და მათი დაცვის ზონების“ და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 26 მარტის №257 დადგენილებით დამტკიცებული „მაგისტრალური გაზსადენის უსაფრთხო ექსპლუატაციის შესახებ“ ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნები.
- ასფალტირებული გზით მაგისტრალური გაზსადენის გადაკვეთის ადგილებში, მაგისტრალურ გაზსადენზე მექანიკური ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით, საპროექტო გზის მთელს სიგანეზე მოეწყოს დამცავი რკინა-ბეტონის ფილები (იხ. დანართი). გაზსადენის ზედაპირიდან ფილის ძირამდე სიღრმე დაშორებამ უნდა შეადგინოს არანაკლებ 0,5 მეტრი.
- დაუშვებელია გაზსადენის დერეფანში ნებისმიერი მასალის დასაწყობება ან მისი სადგომად გამოყენება.
- საპროექტო გზით მაგისტრალური გაზსადენის გადაკვეთისას, გაზსადენის ღერძიდან ორივე მხარეს, 2 (ორი) გრძივი მეტრის მანძილზე მიწის სამუშაოები უნდა შესრულდეს მხოლოდ ხელით, დანარჩენი გათხრითი სამუშაოები შესაძლებელია შესრულდეს მექანიზმის გამოყენებით.

საქართველო,თბილისი,0167, მარატ ნოზაძის ქუჩა, №27 (99532) 2244048, (99532) 2244049, 2330053 E-mail: public@ggtc.ge საიდენტიფიკაციო კოდი 206103722 Georgia, Tbilisi,0167, Marat Nozadze street №27 Tel:(99532) 2244048, (99532) 2244049, 2330053 E-mail: public@ggtc.ge identification code 206103722

- მაგისტრალურ გაზსადენზე (დაცვის პირველი ზონა) დაუშვებელია მძიმე ტექნიკით მოძრაობა, შესაბამისად, ადგილზე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, აღნიშნულმა ტრანსპორტმა საჭიროა იმოძრაოს საპროექტო გზის გამოყენებით.
- სამუშაოების წარმოებას ზედამხედველობას გაუწევს ჩვენი წარმომადგენელი; საკონტაქტო პირი იქნება შპს „საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიის“ ცენტრალური ფილიალის დირექტორი მამუკა გოგრიჭიანი, ტელ: 591 292 277.
- სამუშაოების ჩატარებისას, მოქმედი გაზსადენის დაზიანების შემთხვევაში, შპს „გიდა“ ვალდებულია აღადგინოს დაზიანებული მონაკვეთი მოქმედი სტანდარტების შესაბამისად და აანაზღაუროს შპს "საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიისთვის“ ან ნებისმიერი მესამე პირისათვის მიყენებული მატერიალური ზარალი.
- შესრულებული სამუშაოების შედეგად მომავალში გამოწვეულ ტექნიკურ ხარვეზებზე, ან/და შესაძლო ტექნიკურ პრობლემებზე, პასუხისმგებელია შპს „გიდა“ იმგვარად, რომ შპს „გიდამ“ შპს „საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიას“ ააცილოს ყველანაირი პრეტენზია, ზიანი, ხარჯი და სასამართლო განხილვა, რომელიც შეიძლება ინიცირებულ იქნას მესამე მხარის მხრიდან შპს "საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიასთან“ მიმართებაში.

დანართი: 2 ფურცელი

მიხეილ შალამბერიძე

გენერალური დირექტორი

№	x	y	გადაკვეთის კუთხე
1	488767	4625027	88º
2	488774	4625021	88º
3	488930	4624886	78º
4	488937	4624881	78º

შპს "საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანია"

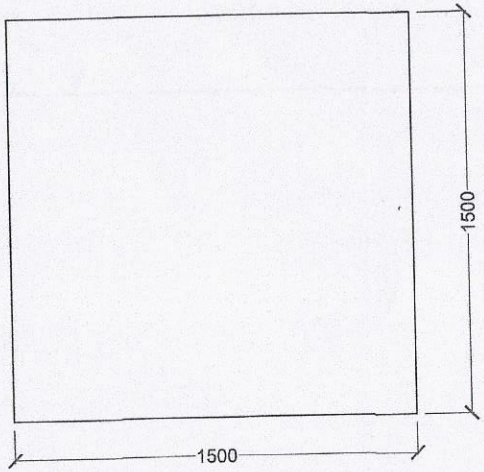
GGTC

პირობითი აღნიშვნები:

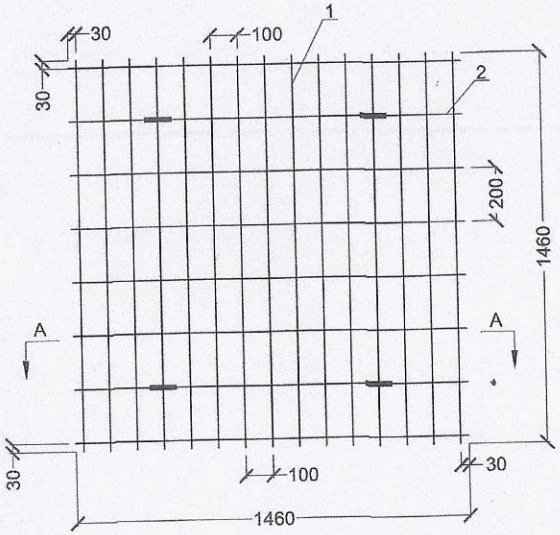
- მაგისტრალური გაზსადენი
- დაცვის I ზონა(4 მ)

გაზსადენი: ვლადიკავკაზ-თბილისის (DN700*8 მმ)

გაზსადენის კილომეტრი: KP 201-KP202 მიმდებარედ



არმატურის ღეროები შეერთდეს
კონტაქტურ-წერტილოვანი შედუღებით
ГОСТ 14098-91-ის მიხედვით

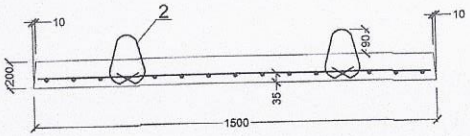


ბეტონი და არმატურა
ბეტონი - მძიმე, Б25, ГОСТ26633

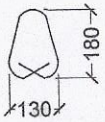
ბადე:
1. 15 ცალი, L=1460, არმატურა ⌀12AIII, ГОСТ 5781-82;
2. 8 ცალი, L=1460, არმატურა ⌀12AIII, ГОСТ 5781-82;

3. მარყუჟი - M8-100; ⌀8AI 4 ცალი

A - A



მარყუჟი



N 1-772

15/06/2022 772-1-2-202206151249

შპს „გიდა“-ს დირექტორს მერაბ ნოზაძეს

ასლი: შპს საქართველოს ბუნებრივი გაზის გადამცემი ქსელის მესაკუთრეს

სს საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას

ბატონო მერაბ,

თქვენი განცხადების პასუხად, რომელიც ეხება შპს „გიდა“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი: 72.13.38.501) სამშენებლო სამუშაოების წარმოებას, აგრეთვე, მოქმედი მაგისტრალური გაზსდენის ფაქტობრივ და რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის ცდომილებას და დაურეგისტრირებელი გაზსადენის არსებობას, გაცნობებთ, რომ მიწის ნაკვეთს კვეთს ჩვენი ოპერირების ქვეშ მყოფი „ვლადიკავკაზ-თბილისის“ DN 700 მმ-იანი მაგისტრალური გაზსადენი (203.1 კმ.ნ-დან 203.9 კმ.ნ-მდე). აღნიშნული გაზსადენის მუშა წნევა მოცემულ მონაკვეთში დადგენილია 0,3 მგპა-დან 1,2 მგპა-ის ჩათვლით.

შესაბამისად, „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 №365 დადგენილების თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მაგისტრალური გაზსადენის დაცვის პირველ (ვრცელდება მაგისტრალური გაზსადენის ღერძიდან 4 მეტრზე ორივე მხარეს), დაცვის მეორე (ვრცელდება მაგისტრალური გაზსადენის დაცვის პირველი ზონის გარე საზღვრიდან 6 მეტრზე ორივე მხარეს) და საკონსულტაციო მეოთხე (ვრცელდება დაცვის მეორე ზონის გარე საზღვრიდან 490 მეტრზე ორივე მხარეს) ზონებში.

დაცვის პირველ და მეორე ზონაში მაგისტრალური გაზსადენის ღერძიდან ორივე მხარეს 10 (ათი) მეტრის მანძილზე იკრძალება ყოველგვარი სამშენებლო სამუშაოები. დაცვის პირველ ზონაში შესაძლებელია ერთწლიანი კულტურების და ბუჩქოვანი მცენარეების დარგვა, ხოლო დაცვის მეორე ზონაში დაბალი ტანის ხეხილის გაშენება. ამავე ზონაში ნებადართულია მხოლოდ მსუბუქი კონსტრუქციის (არაკაპიტალური) ღობის მოწყობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შპს „საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანია“ არ არის წინააღმდეგი მაგისტრალური გაზსადენის ღერძიდან 10 (ათი) მეტრის შემდეგ (საკონსულტაციო მეოთხე ზონა) აწარმოოთ სამშენებლო სამუშაოები.

ამასთანავე, შპს „საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიას“ უფლება აქვს, უპირობოდ დღე-ღამის ნებისმიერ დროს, საჭიროების შემთხვევაში დაუბრკოლებლად, სპეციალური ტექნიკის გამოყენებით, შევიდეს მაგისტრალური გაზსადენის 20 (ოცი) მეტრიან დერეფანში, გეგმიურ-პროფილაქტიკური ან სხვა გადაუდებელი (ავარიული სიტუაცია) სამუშაოების ჩატარების მიზნით.

ასევე აუცილებელია, მაგისტრალური გაზსადენის დერეფანში დარჩეს თავისუფალი გასასვლელი, რომ გაზსადენის შემომვლელმა თავისი მოვალეობა შეასრულოს შეუფერხებლად.

შპს „საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიის“ წარმომადგენლების ადგილზე გასვლის და მოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ რეგისტრირებული მონაცემები არ შეესაბამება მაგისტრალური გაზსადენის ფაქტობრივ მდებარეობას, მაქსიმალური ცდომილება არის 46 მეტრი. შესაბამისად, აღნიშნული საკითხი ეცნობება შპს „საქართველოს ბუნებრივი გაზის გადამცემი ქსელის მესაკუთრეს“ რეგისტრირებული მონაცემების კორექტირების მიზნით. (შეიპ ფაილი მაგისტრალური გაზსადენის ფაქტიური მდებარეობის ასახვით).

რაც შეეხება დაურეგისტრირებელ გაზსადენს, გაცნობებთ, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე შპს „საქართველოს გაზის ტრანსპორტირების კომპანიის“ ოპერირების ქვეშ მყოფი სხვა მაგისტრალური გაზსადენი არ გადის.

დანართი: 1 ფურცელი

ელ. ვერსია

მიხეილ შალამბერიძე

გენერალური დირექტორი