



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 658

“ 28 ” დეკემბერი 2023 წ

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა №38-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.046, ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის №334 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 21 დეკემბრის №23.2050.2257 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა №38-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.046, ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის №334 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №012326361-67 (№01232963926-67; №01233211711-67; №0123347259-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.2050.2257
21 / დეკემბერი / 2023 წ.

„ქ. თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N38-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.046, ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N334 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 20 სექტემბერს N012326361-67 (N01232963926-67; N01233211711-67; N0123347259-67) განცხადებით მიმართა მარინე მარგალიტაძემ (პ/ნ 01024048405) და მოითხოვა „ქ. თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N38-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.046, ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N334 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონი, ნაკვეთი 07/046 არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.07.007.154; N01.10.07.007.155; N01.10.07.007.156; N01.10.07.007.157; N01.10.07.007.158; N01.10.07.007.159; N01.10.07.007.160). განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის ჯამური ფართობი შეადგენს - 26 123 კვ.მ-ს. წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით ცვლილება ეხება N01.10.07.007.159; N01.10.07.007.154; N01.10.07.007.157 საკადასტრო ერთეულებს.

„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 (საკადასტრო კოდები: N01.10.07.007.159; N01.10.07.007.154; N01.10.07.007.157) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); ასევე გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N38-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.046, ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N334 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც ტერიტორია დაყოფილია 8 საკადასტრო ერთეულად/სექტორად, აქედან 2 სექტორზე დაგეგმილია სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა, ხოლო 6 ერთეული ვითარდება სამშენებლოდ.

ზემოაღნიშნული სექტორებიდან სექტორ N1 და N2-ზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების ცვლილების პროექტი ითვალისწინებს N1 და N2 სექტორებში დადგენილი ფუნქციური გადანაწილების 75%/25%-საცხოვრებელი/კომერციული-ცვლილებას



შემდეგი პროცენტულობით - 90%-საცხოვრებელი/10%-კომერციული.

აგრეთვე შეიცვალა კ-2-ის საანგარიშო ფართობი და ორივე სექტორის ფარგლებში გაიზარდა 16 კვ.მ-ით.

ხოლო, სექტორ N7-ისათვის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვრა შემდეგნაირად:

N7 რზ-2 კ-1 = 0.2, კ-2 = - , კ-3 = 0.8

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16¹ მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართობის 4%-ის ოდენობით.

აღნიშნულ შემთხვევაში, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა, რომლის 4%-ის ოდენობა შეადგენს 373,8 კვ.მ-ს, კერძოდ, სექტორი N1-სათვის-225,9 კვ.მ; სექტორი N2-ისათვის-147,9კვ.მ, რომლის შესაბამისი ღირებულების გადახდა მოხდება ეტაპობრივად, სექტორების მიხედვით.

„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).

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეულის ადმინისტრაციულ წარმომადგენელში ჩართვა არ განხორციელებულა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქ. თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N38-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.046, ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N334 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N012326361-67 (N01232963926-67; N01233211711-67; N0123347259-67) 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 „ქ. თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N38-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.046, ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N334 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობის, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართის, 4%-ის ოდენობით.

4. გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად,

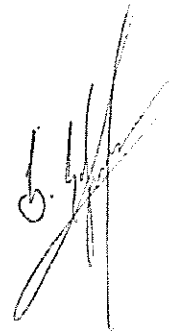
მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

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

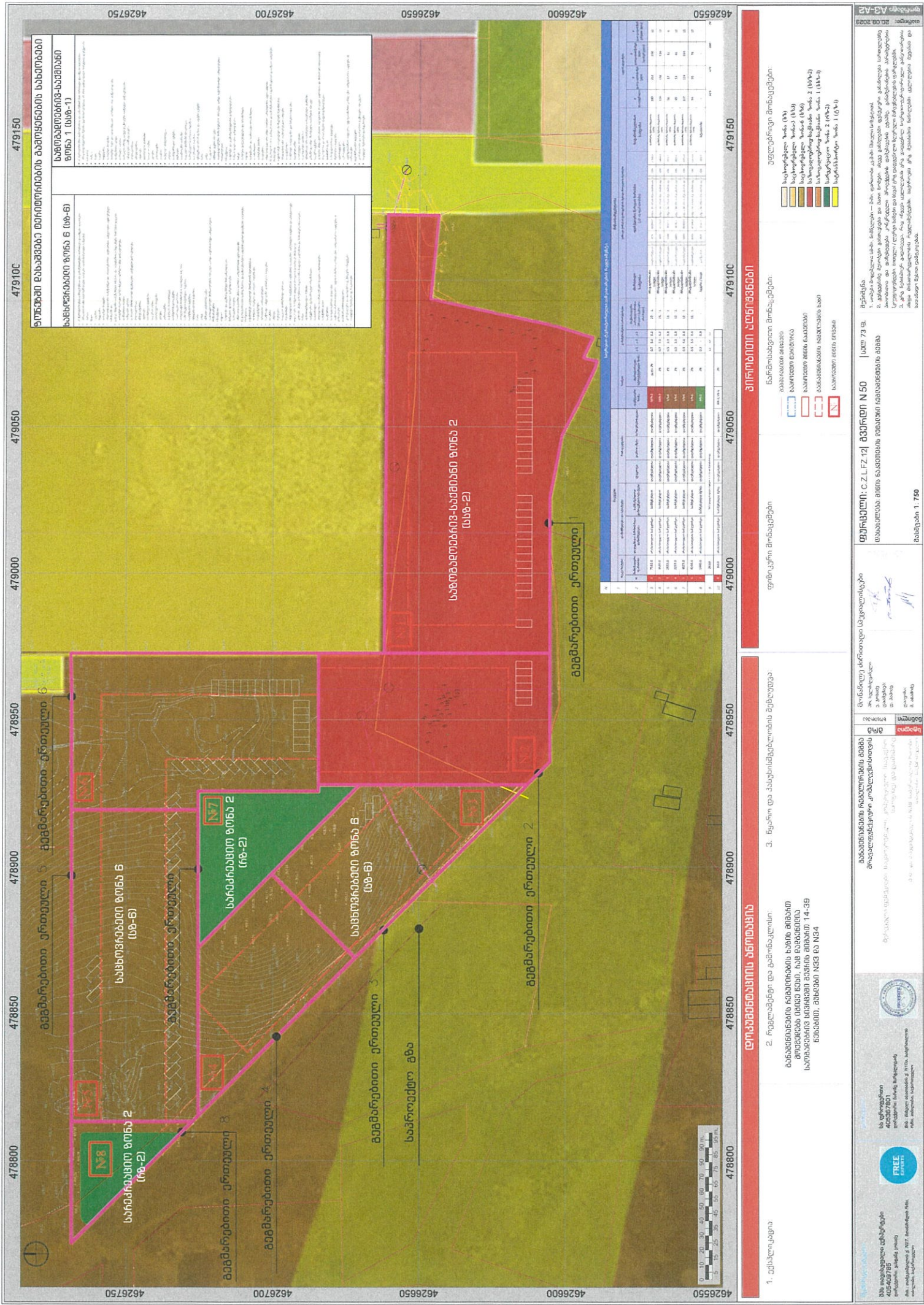
7. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.

8. 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



[illegible][illegible]

Technical drawing showing a rectangular area with dimensions and a red hatched interior. The drawing is oriented horizontally on the page. The overall dimensions are 79.21 (width) and 44.53 (height). The interior is filled with red hatching. The drawing includes several dimension lines and labels:

- Overall width: 79.21
- Overall height: 44.53
- Top-left corner: 45.00 (width), 45.00 (height)
- Top-right corner: 45.00 (width), 45.00 (height)
- Bottom-left corner: 45.00 (width), 45.00 (height)
- Bottom-right corner: 45.00 (width), 45.00 (height)
- Interior dimensions: 71.40 (width), 36.98 (height)
- Red hatched area: The interior of the rectangle, defined by the dimensions 71.40 and 36.98.

[illegible]

