ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 349

"12" ივლისი 2024 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის №64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: № 01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; № 01.12.01.005.051; № 01.12.01.005.091; ნაკვეთი: № 5/50, № 5/51, № 005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის №142 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, 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 2024 წლის 13 ივნისის 24.1037.1177 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის №64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: № 01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; № 01.12.01.005.051; № 01.12.01.005.091; ნაკვეთი: № 5/50, № 5/51, № 005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის №142 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 №01241593-67 (№01241643482-67; №01241643734-67) 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

განკარგულება - N 24.1037.1177
13 / ივნისი / 2024 წ.

,,ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; N01.12.01.005.051; N01.12.01.005.091; ნაკვეთი: N5/50, N 5/51, N005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N142 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 7 ივნისის N01241593-67 (N01241643482-67; N01241643734-67) განცხადებით მიმართა ოთარ ლომაიამ (პ/ნ 01008001778) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; N01.12.01.005.051; N01.12.01.005.091; ნაკვეთი: N5/50, N5/51, N005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N142 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N64-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.12.01.005.627; 01.12.01.005.625; 01.12.01.005.628). განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის ჯამური ფართობი - არსებული: 25 541,0 კვ.მ.;

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის ჯამური ფართობი: 18 992,0 კვ.მ.

,,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 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

,,ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; N01.12.01.005.051; N01.12.01.005.091; ნაკვეთი: N5/50, N 5/51, N005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N142 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირებაც განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 9 სექტემბრის N451 განკარგულებით.

წარმოდგენილი წინადადებით ხდება საპროექტო არეალის შემცირება, შესაბამისად, შემცირდა სამშენებლო მოცულობა 118 510 კვ.მ-დან 87 363,2 კვ.მ.-მდე. საპროექტო არეალი შემცირდა 25 541 კვ.მ.-დან 18 992 კვ.მ-მდე, იცვლება შენობა-ნაგებობის განთავსება, ემატება 1 ავტოსადგომის შენობა და ჩამოყალიბებულ 2 სექტორზე განთავსდება 2-2 შენობა. ერთი ძირითადი საცხოვრებელი ბლოკი და მეორე ავტოსადგომის სივრცე, ცვლილება ეხება ასევე სართულიანობას და ძირითადი შენობა-ნაგებობები 25 და 26 სართულის ნაცვლად ხდება 27 სართულს +1 ტექნიკური სართული.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში შეცვლილი ფართობიდან გამოკლებული არეალი

დაუბრუნდება პირვანდელ მდგომარეობას, კონფიგურაციისა და ფუნქციური ზონირების გათვალისწინებით.

„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 16[1] მუხლის შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ეწ ოეორ 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 განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

ფუნქციური გადანაწილება:

1. სექტორი - 89%- საცხოვრებელი; 11%- კომერციული.

2. სექტორი - 90%- საცხოვრებელი; 10% -კომერციული.

ვინაიდან, ხდება დადგენილი საცხოვრებელი ფუნქციური დანიშნულების ცვლილება #1 და #2 სექტორებში, აღნიშნულის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა 511,7 კვ.მ ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

აღნიშნული ცვლილების ფარგლებში არ ხდება ზონის ცვლილება და ნარჩუნდება ტერიტორიაზე გასაზღვრული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის ჯამური ფართობი : 18 992,0 კვ.მ.

წარმოდგენილი კორექტირებით განსაზღვრული ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები:

სექტორი #1 და სექტორი #2 კ1---------0,5 კ2---------4,6 (87363.2 კვ.მ.) კ3--------0,3

სართულიანობა: 27 სართულს +1 ტექნიკური სართული.

„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 2024 წლის 12 ივნისის N01241643744 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 13 ივნისის N0124165237 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ,,ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; N01.12.01.005.051; N01.12.01.005.091; ნაკვეთი: N5/50, N 5/51, N005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N142 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01241593-67 (N01241643482-67; N01241643734-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.ოწონებულ იქნას ,,ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; N01.12.01.005.051; N01.12.01.005.091; ნაკვეთი: N5/50, N5/51, N005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N142 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 ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (511,7 კვ.მ).

4.ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

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

6.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.

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

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

9.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

წერილის ნომერი: **01241643744**
თარიღი: **12/06/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 12 ივნისის №01241643734-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის №64-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.12.01.005.625; 01.12.01.005.627; 01.12.01.005.628) არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); საპროექტო ფუნქციური ზონა: (სსზ-2)) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში, საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **21 ძირი** (**ს/კ: 01.12.01.005.627** - №45, №46, №47, №48, №53, №54, №55, №56, №62, №65, №66, №67, №90, №91, №93, №103, №104; №106, №107; **ს/კ: 01.12.01.005.625** - №115, №117) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარაგავების რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ასევე, კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **1 ძირი** (**ს/კ: 01.12.01.005.627** - №105) ჯანსაღი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის წვერხმელი, ზეხმელი, ხმობადი ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **1 ძირი** (**ს/კ: 01.12.01.005.628** - №110) ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 23 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **23 ძირი** (**ს/კ: 01.12.01.005.627** - №10, №12, №16, №17, №18, №19, №23, №24, №25, №26, №27, №41, №49, №50, №51, №52, №59, №60, №61, №94, №97, №98, №108) მწვანე ნარგავი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ასევე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში

ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (არსებული/ გადასარგავი: **77 ძირი;** საპროექტოდ დასარგავი: **88 ძირი** მინდვრის ნეკერჩხალი, **48 ძირი** გრძელფოთოლა იფანი, **113 ძირი** ჰიმალაის კედარი; **ჯამში - 326 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო მინიმალურ საანგარიშო ფართობს **(სსზ-2 = 0.3 = ნაკვეთი №1 - 2 044.3 მ^2; ნაკვეთი №2 = 3 702.3 მ^2; ჯამში-5746.6 მ^2).**

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

დამატებით გაცნობებთ, რომ დეტალური პროექტირების ეტაპზე დადგენილების 38-ე მუხლის „ე" ქვეპუნქტის შესაბამისად, განმცხადებელმა სრულად უნდა წარმოადგინოს მწვანე ნარგავების ნუმერაციის მიხედვით კვლევის ამსახველი ფერადი ფოტო-მასალა, სადაც თვალსაჩინოდ იქნება ნაჩვენები საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი თითოეული მწვანე ნარგავის ხარისხობრივი მდგომარეობა (როგორც ღერო, ასევე, ვარჯი) და საექსპერტო დასკვნის შესაბამისად მინიჭებული ნუმერაცია.

აქვე გაცნობებთ, რომ დეტალური პროექტირების ეტაპზე საპროექტო გენ.გეგმაზე თვალსაჩინოდ უნდა იქნას დატანილი თითოეულ მწვანე ნარგავის ნუმერაცია.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **0124165237**
თარიღი: **13/06/2024**

2024 წლის 12 ივნისის N 01241643734-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.12.01.005.627; 01.12.01.005.625; 01.12.01.005.628) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა განიხილა აღნიშნული ცვლილების პროექტი და წარმოდგენილი სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშნიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2020 წლის 6 ოქტომბრის N 01202802705-67 განცხადების პასუხად N 01202953357 წერილით. ასევე დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე.

წარმოდგენილია განახლებული, შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

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

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

N
LATS96TM_001 UTM - 001
3.971
3.444
2.014
4.431
455
573
600
14.923
3.835
2.066
999
2.855
3.377
1.225
1.500
4.417
6.433
2.242
6.020
4.475
2.141
4.420
1.554
1.706
5.540
11.061
1.188
627
630
1.188
1.188
1.188

N	ფუნქ. ზონები	კ-1	კ-2	კ-3	შერევის ხარისხი	
1	სსზ-2	0.5	4.6	0.3	89%	11%
					საცხოვრებელი	კომერციული
2	სსზ-2	0.5	4.6	0.3	90%	10%
					საცხოვრებელი	კომერციული

	გეგმარებითი ტერიტორიის აუზღვარი / გეგმარებითი ერთეული
	გეგმარებითი მიწის ნაკვეთი
სსზ-2	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
	სამრეწველო ზონა 1 (ს 1)
	სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2)
	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ 1)
	სერვიტუტი (დაგეგმილი)
	არსებული შენობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

(პროექტი)

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

(პროექტზე ორიენტირებული განაშენიანების დოკუმენტი)

შემსრულებელი

FREE EXPERTS

შენიშვნები:

1. ზონები მოცემულია სმ მი, ნიშნულები – მ მი.
2. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის ან მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური მეზობლა ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს, კ1=0.5, მოღლი ყველა ღანაჩრდგ მემთხვევაში 0.7.
3. ეზრილის ძენიძენები ინ. ინ.ეეე.
4. დამატებით ინ. ძენიზთია განთავსების გეგმა, სიმაღლის განაშენიანის გეგმა, დეტალური რეგულირების დოკუმენტი, ეტაპებისა და რიგითობის გეგმა

ფუნქც. ზონირება, გამოყენების სახ. და კოეფიციენტები

ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯიბაძე

დაამუშავა:
მარიამ ბაბაშიძე

ქალაქი:

თბილისი, 2024

პროექტირების ეტაპი: პროექტი

4.2

25.04.2024

გვერდი #52

A2

1. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
2. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
3. ეტაპი — მრავალფუნქციური შენობა.

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- უკანა ეზო
- ღია ნაწილების რეგულირების ზონა
- არსებული შენობა
- საფეხმიტავი შენობა
- საპროექტო შენობა (პირობითი კონტური)
- P ავტოსადგომი / პარკინგი
- ელექტრო ქვესადგური
- ჭრილი - ხედის აგების ადგილზე

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

(მარტივი ინდივიდუალური)

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

(პროექტზე ორიენტირებული განაშენიანების ტიპი)

მკმარეველი

FREE EXPERTS

შენიშვნები:

1. ზომები მოცემულია სმ ში, ნიშნულები — მ ში.
2. უკანა ეზო განიფიქსირება 14-39: მუხლი 30, პ. 2-4 მოთხოვნათა შესაბამისად.
3. ეელექტრო ქვესადგურებზე არ მოქმედებს „მუნიციპალი განთავსების, მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისა და მათი ნაწილების საშიფრალიერნოდ, სიერაქეში მეჭრის წესი", თანახმად 14-39: მუხლი 29, პ. 5-ა.
4. საპროექტო მენობებზე მითითებულია სრული სართულების მაქსიმალური რაოდენობა. დაბამდები სართულიანობა, მათ შორის სრულიარსებრივი/ტექნიკური, ის ფუნქციური რეგლამენტის ფიგურებზე (§4.5)
5. განაშენიანების რეგულირების (ზოგადი) ხაზები არ გამოიყენება. ნაცვლად განაშენიანების ხაზებისა ზარმოადგენს მიწის ნაკვეთის ხაზოვარი;
6. განაშენიანების საკალკულაციო (ლერწი) ხაზები არ გამოიყენება. მენობათა კონფიგურაციაარსებრივ/ტექნიკური ან პირობითია და ძესაფიქრებელია. დაზუსტდეს არქიტექტურული პროექტის მეთაბინეების სტადიაზე. ამ გეგმით დადგენილი პარამეტრებიის და მათი ზუსტად დაცვაზეები მარეგულირებლის ინდივიდუალური ნებართვა.

შენობათა განთავსების გეგმა

[illegible]

[illegible]

უფლებამოსილება:
ვახტანგ ჯიბაძე

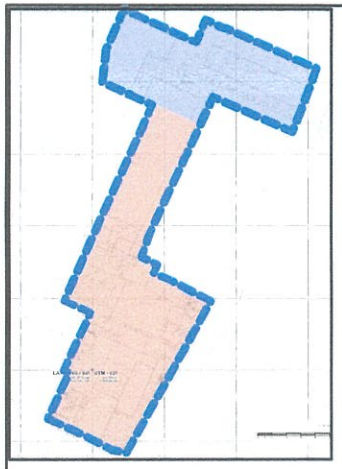
დაამუშავა:
მარიამ ალამიძე

ტელეფონი:

თბილისი, 2024
მიმდინარე ვერსია მოქმედებს
25.04.2024

პლანშეტი
4.3
გვერდი #53

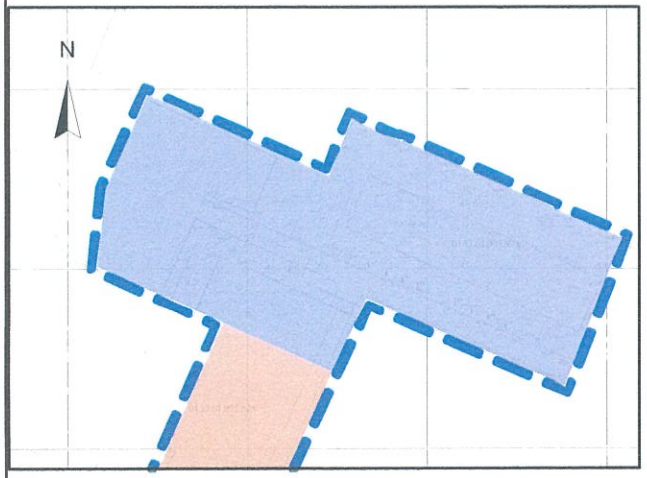
A2

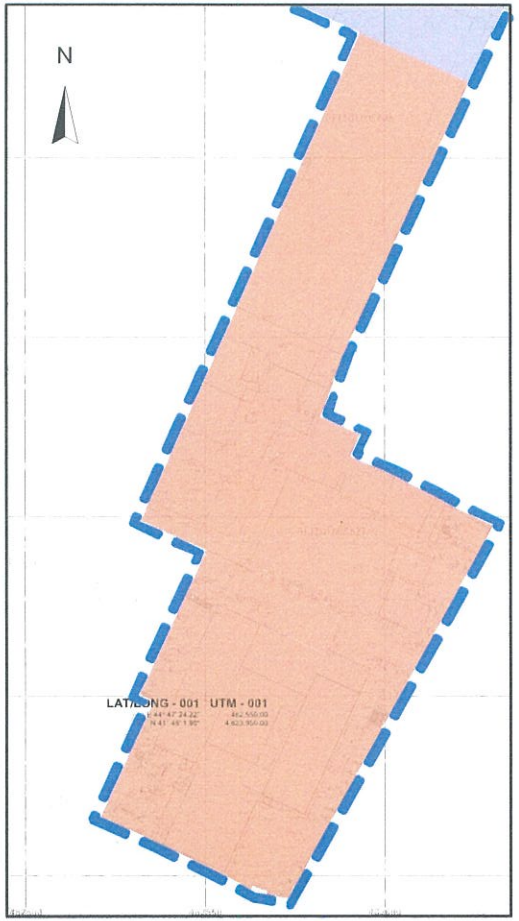


სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი

ნაკვეთი								მიწათსარგებლობა									
N	ფართობი და ზომები	მიზნობრივობა	ტიპი	დაყოფა	გაერთიანება	საზღვრების ცვლა		ფუნქ. ზონები	ტერიტ.-სტრ. ზონები		შემზღ. ზონები	კ-1	კ-2	კ-3	მწვანის ხარისხი		
1	14-39-ის შესაბამისად	არასასოფლო სამეურნეო	სამშენებლო	დაუშვებელია	დასაშვებია	დასაშვებია		სსზ-2	მკ	30%	აღ აკვს	0.5	4.6	0.3	89%	11%	
									პზ	70%					საცხოვრებელი	კომერციული	
2	14-39-ის შესაბამისად	არასასოფლო სამეურნეო	სამშენებლო	დაუშვებელია	დასაშვებია	დასაშვებია		სსზ-2	მკ	51%	აღ აკვს	0.5	4.6	0.3	90%	10%	
									პზ	49%					საცხოვრებელი	კომერციული	

ეტაპი	გამოყენების სახეობა	მშენავალი ფუნქციები		მიწისზედა ზღვრული სართულიანობა				ბლოკებად დაყოფა / რამდენიმე შენობა	SF	A	P		PF	BY	H_{max}		
		დომინანტი	არადომინანტი								#	ტიპი					
1	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი	კომერციული	27	სრული	1	ტექ./არასრული	დასაშვებია	ღია/ძეტყვ.	14-39-ის შესაბამისად	14-39	ღია / დასურული	კი	კი	PF მხრიდან	14-39	მუხლი: 31, 3.10
	ავტოსადგომი	ავტოსადგომი	ტექნიკური	H_{max}, შესაბამისად				დასაშვებია	ღია/ძეტყვ.								მუხლი: 32
2	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი	კომერციული	27	სრული	1	ტექ./არასრული	დასაშვებია	ღია/ძეტყვ.		14-39		კი	არა	PF მხრიდან	14-39	მუხლი: 31, 3.9
	ავტოსადგომი	ავტოსადგომი	ტექნიკური	H_{max}, შესაბამისად				დასაშვებია	ღია/ძეტყვ.								მუხლი: 32
ეზოიანები																	





ტექსტური აღნიშვნები

1	*SF*	*Spatial Formation*	*განაშენიანება სივრცით ტერიტორიული წყობა*
2	*A*	*Aesthetic Parameters*	*განაშენიანება ეუნქციური პარამეტრები*
3	H_{max}	*Height maximum*	*განაშენიანება ძუნ. სიმაღლე, 14-39. იხილეთ 32*
4	*PF*	*Public Front*	*სად. ნაზღვარი / სად. სივრცე გაბისფერული / ტზ*
5	*BY*	*Back yard*	*ეკანა უბნ.*
6	*P*	*Parking*	*ავტოსადგომი ადგილების ეფექტური რაოდენობა*

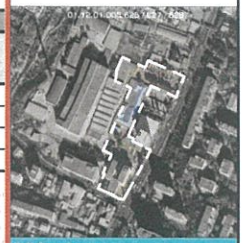
- *გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი*
- *რეგ. მიწის ნაკვეთის საზღვარი*
- *გრგ მიწის ნაკვეთის საზღვარი*
- *გრგ სერვიტუტი (საჯარო)*
- *მიწი ნაკვეთი N1*
- *მიწის ნაკვეთი N2*

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

(*ტერიტორიული*)

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

(*პროექტზე ორიენტირებული განაშენიანების დოკუმენტი*)



მეწარმეებელი

FREE EXPERTS

მენიშვნები:

1. ზომები მოცემულია სმ მი, ნიმუშები – მ მი.
2. წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს განაშენიანების პირობებისა, გამოყენების სახეობისა და კრგ დადგენილი სხვა ვალდებულების ძირითად მეშაკამტელ ცხრილს. ამ დოკუმენტსა და კრგ სხვა ნაწილებს შორის მეტიაბამობის მემთხვევაში, მოქმედებს წინამდებარე დოკუმენტი.

დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
2. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
3. ეტაპი — მრავალფუნქციური შენობა.

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საზ. სივრცის მუა ხაზი
- ღამორება (L)
- 1 ეტ. — არსებული შენობა
- 1 ეტ. — სადემონტაჟო შენობა
- 1 ეტ. — საპროექტო შენობა (პირობითი კონტური)
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ელექტრო ქვესადგური
- ქრილი - სქემის აგების ადგილზე

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

(ტერიტორიული)

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

(პროექტზე ორიენტირებული განაშენიანების დოკუმენტი)

შემსრულებელი

FREE EXPERTS

შენიშვნები:

1. ნიმუში მოცემულია 1:50 მას, ნიმუშული — 8 მა.
2. ეკალა ეში გამოყოფილია 14.39 მეხლი 30. 1. 2.4 მოთხოვნათა მესაბამისად.
3. ელექტრო ქვესადგურებზე არ მოქმედებს „ნაგებობათა განთავსების, მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისა და მათი ხასიერების საზოგადოებრივ სივრცეში მეჭრის წესი". თანახმად 14.39 მეხლი 29. 3. 5-სა.
4. საპროექტო ძნელობებზე მითითებულია სრული სართულების მაქსიმალური რაოდენობა. დასაშვები სართულიანობა, მათ მორის არულიარსარულის/ტექნიკური. ის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტში (§4.5).
5. განაშენიანების რეგულირების (ზიალელ) ხაზები არ გამოიყენება. ნაცვლად განაშენიანების საზღვარს ნარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვარი.
6. განაშენიანების საკალკულაციო (ლიარკი) ხაზები არ გამოიყენება. ძეგნობათა კონფიგურაციიან/კონტურები ეკ პირობითია და მესაბამებელია ცალსახად ორსტანდარტული პროექტებზე მოიაზრება მოიაზრების ფარგალზე. ამ გეგმით დადგენილი პარამეტრები და მათი ზღვრულად დასაშვები მარეგულირებელის ღიაგის პირობითი

[illegible]

სიმაღლის განსაზღვრის გეგმა/ სქემები

[illegible]

უფლებამოსილება:
ვახტანგ ჯორბაძე

დაამუშავა:
მარიამ ბაბამიძე

მეპარტნიორ:

თბილისი, 2024

ბიბლიოთეკა ეკრანია მოიზიდეა

25.04.2024

ეტაპი
4.4
ფურცელი #54

A2