



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 539  
\_ \_ \_

“ 4 ” ოქტომბერი 2024 წ

## ქ. თბილისი

“ქალაქ თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონი, იუმაშევის ქ. №13-ის მიმდებარედ (ნაკვ. №002/010); კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ (ნაკვ. №002/005); აეროპორტი, მიმდებარედ (ნაკვ. №002/022)– №01.19.15.002.010; №01.19.15.002.005; №01.19.15.002.022)”

ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №47376 გადაწყვეტილებით გაცემული სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების 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 2024 წლის 02 ოქტომბრის №24.1647.1879 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას “ქალაქ თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონი, იუმაშევის ქ. #13-ის მიმდებარედ (ნაკვ. №002/010); კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ (ნაკვ. №002/005); აეროპორტი, მიმდებარედ (ნაკვ. №002/022)– №01.19.15.002.010; №01.19.15.002.005; №01.19.15.002.022)” ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №47376 გადაწყვეტილებით გაცემული სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.ms.gov.ge](http://www.ms.gov.ge) რეგისტრირებული №0124117186-67 (№01241563998-67; №0124190100-67; №01242331454-67; №01242674020-67; №01242714388-67; №0124275998-67) 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 24.1647.1879**  
**2 / ოქტომბერი / 2024 წ.**

„ქალაქ თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონი, იუმაშევის ქ. N13-ის მიმდებარედ (ნაკვეთი N002/010); კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ (ნაკვეთი N002/005); აეროპორტი, მიმდებარედ (ნაკვეთი N002/022)- N01.19.15.002.010; N01.19.15.002.005; N01.19.15.002.022)“

ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის N47376 გადაწყვეტილებით გაცემული სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალების ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 29 აპრილის N0124117186-67 (N01241563998-67; N0124190100-67; N01242331454-67; N01242674020-67; N01242714388-67; N0124275998-67) განცხადებით მიმართა ალექსანდრე ხარლამოვმა (პ/ნ: 01017009107) და მოითხოვა „ქალაქ თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონი, იუმაშევის ქ. N13-ის მიმდებარედ (ნაკვ. N002/010); კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ (ნაკვ. N002/005); აეროპორტი, მიმდებარედ (ნაკვ. N002/022)- N01.19.15.002.010; N01.19.15.002.005; N01.19.15.002.022)“ ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №47376 გადაწყვეტილებით გაცემული სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალების ცვლილების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია ქალაქ თბილისში, ევროპის ქუჩა N4ა; N6ბ; N4ბ; N4; N6გ; N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.15.001.035, N01.19.15.002.008, N01.19.15.002.007, N01.19.15.002.027, N01.19.15.001.098, N01.19.15.002.006). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 142 018 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), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);

ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N47376 10.02.2012წ. გადაწყვეტილებით გაცემულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალება, ხოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმა შეთანხმდა ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N259521 (10.07.2012წ). გადაწყვეტილებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2012 წლის 9 ივლისის N1854 განკარგულებით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 15 მაისის N104 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტები;

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალების ცვლილების შედეგად იზრდება საპროექტის არეალი და ემატება ახალი საკადასტრო ერთეულები.





პროექტის განვითარების ფუნქცია რჩება უცვლელი: შპს „გებრიუდერ ვაის“-ის ლოჯისტიკური ცენტრი/სასაწყობე კომპლექსი.

საპროექტო გეგმარებით გათვალისწინებულია საკადასტრო ერთეულზე მდებარე N01.19.15.002.007 გამავალი მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზის მიწაში ჩადება და ტრაექტორიის ცვლილებით გადატანა საკადასტრო კოდზე N01.19.15.002.006. (აღნიშნული სამუშაოს ხარჯებს დაფარავს შპს „გებრიუდერ ვაის“).

მომატებულ ნაწილზე დაგეგმვა ითვალისწინებს ფუნქციური ზონის ცვლილებას სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1);

კერძოდ:

01.19.15.002.027 (არსებული)

01.19.15.001.098 (არსებული)

01.19.15.001.035 (არსებული)

01.19.15.002.008 (დამატებული)

01.19.15.002.006 (დამატებული)

01.19.15.002.007 (დამატებული)

ტერიტორიის საერთო ფართობია: 142 018 კვ.მ.

არსებული ფუნქციური ზონები: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);

საპროექტო ფუნქციური ზონები: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);

სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის ფართობი - 142 018 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა -4;

შენობება ნაგებობების რაოდენობა - 8;

მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა - 1-3 სართული, ამასთან, გათვალისწინებული იქნეს სსიპ - სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოს #05/2166 08.07.2024 წერილი;

გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი - 14 202 კვ.მ;

სამრეწველო ზონა 1 - კ-1 კ-2 კ-3 0.1

სარეკრეაციო ზონა 2 - კ-1-0.2; კ-2 ; კ-3-0.8

საპროექტო ნაკვეთ N4-ს, რომელზედაც იგეგმება კომუნიკაციის გადატანა, განესაზღვროს სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთის სტატუსი;

საქართველოს კანონის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობებიდან ერთერთია 35 კილოვოლტი ან მეტი ძაბვის მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ელექტროგადამცემი ხაზის გაყვანა, 110 კილოვოლტი ან მეტი ძაბვის ქვესადგურის განთავსება, რომელიც საჭიროებს სკრინინგის პროცედურას. აღნიშნული პროცედურა განსაზღვრავს გზშ-ის ჩატარების საჭიროებას. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულის დასადგენად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოდგენილ იქნას საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს გადაწყვეტილება.

„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<sup>1</sup> 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 1 ოქტომბრის N01242752876 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა N01.19.15.001.035, N01.19.15.002.027, N01.19.15.002.007, N01.19.15.002.008, N01.19.15.001.098, N01.19.15.002.006 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს სასაწყობე შენობებისა და ლოჯისტიკური ცენტრის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 1 ოქტომბრის N01242751380 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 3 სექტემბრის N61-01242471969 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.19.15.002.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, გადაგეგმარდეს (მასზე არსებული კომუნიკაციების გადატანით) და განვითარდეს 2024 წლის

08 ივლისის N0124190100-67 განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონი, იუმაშევის ქ.N13-ის მიმდებარედ (ნაკვ. N002/010); კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ (ნაკვ. N002/005); აეროპორტი, მიმდებარედ (ნაკვ. N002/022)- N01.19.15.002.010; N01.19.15.002.005; N01.19.15.002.022)“ ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის N47376 გადაწყვეტილებით გაცემული სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების 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, N0124117186-67 (N01241563998-67; N0124190100-67; N01242331454-67; N01242674020-67; N01242714388-67; N0124275998-67) 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, ისანი-სამგორის რაიონი, იუმაშევის ქ.N13-ის მიმდებარედ (ნაკვ. N002/010); კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ (ნაკვ. N002/005); აეროპორტი, მიმდებარედ (ნაკვ. N002/022)- N01.19.15.002.010; N01.19.15.002.005; N01.19.15.002.022)“ ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის N47376 გადაწყვეტილებით გაცემული სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

ქ. თბილისში, ევროპის ქუჩაზე არსებულ  
მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.15.001.035,  
01.19.15.002.008, 01.19.15.002.007, 01.19.15.002.027,  
01.19.15.001.098, 01.19.15.002.006) ლოჯისტიკური  
ცენტრის/სასაწყობო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების  
გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება

თბილისი

2024 წელი

## გეგმარებითი დავალების შინაარსი

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....                                                                                                                                                                                                                           | 3  |
| 1.1   | ტერიტორია განმარტება .....                                                                                                                                                                                                                                             | 3  |
| 1.2   | სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები .....                                                                                                                                                                                                              | 3  |
| 1.3   | ამოსავალი პირობები .....                                                                                                                                                                                                                                               | 6  |
| 2     | ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და<br>რეკომენდაციები .....                                                                                                                                                                              | 8  |
| 2.1   | გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები .....                                                                                                                                                                                                                | 8  |
| 2.1.1 | გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები: .....                                                                                                                                                                                                                       | 8  |
| 2.2   | ტერიტორიის დახასიათება/საპროექტო წინადადება .....                                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| 2.3   | შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე<br>გარემოსთან.....                                                                                                                                                                          | 9  |
| 2.4   | სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების<br>დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა .....                                                                                                                   | 9  |
| 2.5   | მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების<br>განსაზღვრა .....                                                                                                                                                                   | 10 |
| 2.6   | მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა<br>ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების<br>გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება,<br>ჩაუხედავობა და სხვა)..... | 10 |
| 2.7   | ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და<br>გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა .....                                                                                                                                            | 11 |
| 2.8   | მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....                                                                                                                                                                                       | 11 |
| 2.9   | ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და<br>სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა .....                                                                                                                                           | 12 |
| 2.10  | საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....                                                                                                                                                                                                                                       | 13 |
| 2.11  | არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები .....                                                                                                                                                                                                                          | 13 |
| 2.12  | დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....                                                                                                                                                                                                                               | 16 |
| 2.13  | განაშენიანების რეგულირების ხაზები .....                                                                                                                                                                                                                                | 18 |
| 3     | განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი<br>დოკუმენტაციის ჩამონათვალი .....                                                                                                                                                      | 18 |
| 4     | შენიშვნები: .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 20 |



## 1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

### 1.1 ტერმინთა განმარტება

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

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

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

### 1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები**

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

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო**

- თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N24.1647.1879 (02/ოქტომბერი/2024წ.)
  6. წინასაპროექტო კვლევა;
  7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - **N01242752876 01/10/2024**
  8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - **#0124240912 27.08.2024;**
  9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი **#61-01242471969 03/09/2024;**

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები**

**კანონი**

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები**

**საქართველოს კონსტიტუცია**

**კანონი**

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

**მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება**

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი -

- დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
  3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
  4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
  5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
  6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
  7. „ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
  8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
  9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
  10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.



### 1.3 ამოსავალი პირობები

#### განცხადების რეკვიზიტები

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| განცხადება                         | 0124117186-67 - 29.04.2024<br>01241563998-67 - 04.06.2024<br>0124190100-67 - 08.07.2024<br>01242331454-67 - 20.08.2024<br>01242674020 - 23.09.2024<br>01242714388-67 - 27.09.2024<br>0124275998-67 - 01.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                               |
| განმცხადებელი                      | ლევან სიხარულიძე                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა | ქალაქი თბილისი, ევროპის ქუჩა                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები   | №01.19.15.001.035, 01.19.15.002.008, 01.19.15.002.007,<br>01.19.15.002.027, 01.19.15.001.098, 01.19.15.002.006;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ფუნქციური დანიშნულება              | ლოჯისტიკური ცენტრი/ სასაწყობე კომპლექსი                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ფუნქციური გამოყენება               | სასაწყობე                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა        | პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის<br>ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის<br>ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;<br><br>გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის<br>ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში,<br>ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი<br>ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების<br>კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების<br>ინტენსივობის, არქიტექტურულ-<br>ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და<br>მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი |



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. |
| განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| სპეციალური რეჟიმები                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ნორმატიული ფასის ზონა                           | რაიონი- სამგორი;<br>უბანი - ორხევი, აეროპორტი;<br>ზონის ნომერი - 137;<br>ნორმატიული ფასი - 17;                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| გეგმარებითი შეზღუდვები                          | გეოლოგიური საფრთხეების ზონირება -დაბალი;<br>აეროდრომის რაიონი შეზღუდვის არეალი;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

### 2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქმშენებლობითი სტანდარტები

- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი „განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი“.

#### 2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-1/2284 ბრძანება.

### 2.2 ტერიტორიის დახასიათება/საპროექტო წინადადება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ევროპის ქუჩაზე და მოიცავს №01.19.15.001.035, 01.19.15.002.008, 01.19.15.002.007, 01.19.15.002.027, 01.19.15.001.098, 01.19.15.002.006, საკადასტრო ერთეულებს, ტერიტორიის საერთო ფართობია 142 018 კვ.მ. მოცემულ ტერიტორიაზე დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ასევე შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის კორექტირებაც განხორციელდა რამოდენიმეჯერ;

ცვლილების შედეგად იზრდება საპროექტის არეალი და ემატება ახალი საკადასტრო ერთეულები. კერძოდ:

01.19.15.002.027 (არსებული)

01.19.15.001.098 (არსებული)

01.19.15.001.035 (არსებული)

01.19.15.002.008 (დამატებული)

01.19.15.002.006 (დამატებული)

01.19.15.002.007 (დამატებული)

პროექტის განვითარების ფუნქცია რჩება უცვლელი: შპს „გებრიუდერ ვაის“-ის ლოჯისტიკური ცენტრი/სასაწყობე კომპლექსი. დაგეგმვა ითვალისწინებს არსებული პროგრამის

გაფართოება/განვითარებას. დაგეგმვით გათვალისწინებულია საკადასტრო ერთეულზე 01.19.15.002.007 გამავალი მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზის მიწაში ჩადება, ტრანსპორტის ცვლილებით, საკადასტრო კოდზე N 01.19.15.002.006 (აღნიშნული სამუშაოს ხარჯებს დაფარავს შპს გებრიუდერ ვაის) შესაბამისად N 01.19.15.002.007 საკადასტრო ერთეულის მდებარეობა და კონფიგურაცია გადაინაცვლებს ფართობის უცვლელად 01.19.15.002.006 საკადასტრო ერთეულზე გადატანილი ელექტროგადამცემი ხაზის შესაბამისად. მომატებულ ნაწილზე დაგეგმვა ითვალისწინებს ფუნქციური ზონის ცვლილებას სამრეწველო ზონა 1-ით;

ტერიტორიის საერთო ფართობი: 142 018 კვ.მ.

არსებული ფუნქციური ზონებია საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);

საპროექტო ფუნქციური ზონებია სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);

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

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე კვარტლებთან;
- 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 გამოიჯნა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

## 2.4 სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა- ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით განხორციელდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი;



## 2.5 მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის, განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ V თავის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა მოხდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების, 28-ე მუხლის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში უნდა მოხდეს წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენა;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან; საზოგადოებრივი საზღვარი - ევროპის ქუჩის მხრიდან;

**მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე:** განისაზღვრება ფორმულით  $H=L/Y$ , სადაც;

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

- ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
- ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;
- გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

## 2.6 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მოყნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;

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

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში), ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილისერვის ჯგუფთან“;

## 2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის



ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;

- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

## 2.9 ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- ტერიტორიაზე (კორექტირებულ ნაწილში) ფიქსირდება კომუნიკაციები:

#01.01.834 - შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერ“-ს მიწისქვეშა წყალმომარაგების ქსელი;

#01.01.035 - შპს „თბილისი ენერჯი“-ს გაზმომარაგების მილი;

#01.00.813 - შპს „საქართველოს აეროპორტების გაერთიანების წყალსადენის მილი;

#01.00.973 - შპს „პოულტრი ჯორჯია“-ს ელექტრო მომარაგების ქსელი;

#81.00.569 - სააქციო საზოგადოება „თელასი“-ს ელ მომარაგების ძირითადი ქსელი (35 კვ. საჰაერო ხაზი), სადრენაჟო ინფრასტრუქტურა და თბილისი ენერჯის გაზსადენის შეზღუდვის ზონა;

ამასთან ახალი შენობის განთავსების სიახლოვეს ფიქსირდება 81.00.212 - შპს „საქართველოს მელიორაციის“ ზემო სამგორში მდებარე ქვემო მაგისტრალური არხი;

გამომდინარე აქედან გრგ-ს შეთანხმების სტადიაზე საჭიროებისამებრ წარმოდგენილი იქნეს კომუნიკაციების მფლობელებთან შეთანხმებული გენგეგმები, შეზღუდვის ბუფერის დატანით;

- საქართველოს კანონი „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობებიდან ერთერთია 35 კილოვოლტი ან მეტი ძაბვის მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ელექტროგადამცემი ხაზის გაყვანა, 110 კილოვოლტი ან მეტი ძაბვის ქვესადგურის განთავსება, რომელიც საჭიროებს სკრინინგის პროცედურას. აღნიშნული პროცედურა განსაზღვრავს გზშ-ის ჩატარების საჭიროებას. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულის დასადგენად განმცხადებელმა უნდა მიმართოს საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს გარემოზე შე



საძლო ზემოქმედების გამოვლენისა და შესწავლის პროცედურებისათვის.

აღნიშნული წარმოდგენილი უნდა იქნაგრგ-ს შეთანხმების სტადიაზე;

- კომუნიკაციის გადატანის შემთხვევაში თუ შეზღუდვის არეალები გავრცელდება სხვა კერძო საკუთრებაზე, წარმოდგენილი იქნეს მათი თანხმობა;
- საპროექტო ნაკვეთი #4-ს რომელზედაც იგეგმება კომუნიკაციის გადატანა, განესაზღვროს სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთის სტატუსი;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად;

## 2.10 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 142 018 კვ.მ;

## 2.11 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო**

ფუნქციური ზონა საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

**საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)** სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა. იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                                                                                                                                                                            |           |             |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| კ-1                                    |                                                                                                                                                                            | 0,5 */0,7 | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                                                                                                                                                                            | 4,6       | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                                                                                                                                                                            | 0,2/0,3*  | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                                                                                                                                                                            | –         | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                                                                                                                                                         | 700       | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე                                                                                                                                                          | 20        | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე                                                                                                                                                          | 30        | მეტრი       |
| შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                                                                                                                                                                            | -         | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. |           |             |

**სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)** - შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |  |     |             |
|----------------------------------------|--|-----|-------------|
| კ-1                                    |  | -   | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |  | -   | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |  | 0,1 | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |  | -   | ერთეული/ჰა  |



**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო**

|                                      |                    |   |       |
|--------------------------------------|--------------------|---|-------|
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები     | მინიმალური ფართობი | - | კვ.მ  |
|                                      | მინიმალური სიგანე  | - | მეტრი |
|                                      | მინიმალური სიღრმე  | - | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე |                    | - | მეტრი |
| <b>შენიშვნა</b>                      |                    |   |       |

**სარეგრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** - რზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |             |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |             |
| კ-1                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,2     | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -       | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,8     | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10/1 ** | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 600*    | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -       | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -       | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12***   | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | 2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის<br>**ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში<br>*** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის |         |             |

**სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)** — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდეებს, 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;



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

| 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 გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი |     |             |

## 2.12 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

**სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)** - შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს;

| 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                               |                    |     |             |

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

**სარეგრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** - რზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| კ-1                                    |                    | 0,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                    | 0,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                    | 10/1 **                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი | 600*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                    | 12***                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        |                    | 2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამოჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის<br>**ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში<br>*** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის |             |

საფუძველი: ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება #47376 10.02.2012წ.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის განაშენიანების რეგულირების გეგმა #259521 10.07.2012წ.

2012 წლის 9 ივლისის #1854 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი;

2020 წლის 15 მაისის #104 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი;

სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის ფართობი - 142 018 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა -4;

შენობება ნაგებობების რაოდენობა - 8;

მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა - 1-3 სართული, ამასთან გათვალისწინებული იქნეს სსიპ  
სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოს #05/2166 08.07.2024 წერილი;

გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი - 14 202 კვ.მ;

### 2.13 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) 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.

### 3 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში - გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი;  
სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების  
დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების  
გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და  
ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ;  
რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების  
ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების  
პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა  
განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად  
ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის  
განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ-დან 1:10000-მდე);



15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომაქსანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

#### 4 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომერკატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;
4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

#### დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01242752876  
თარიღი: 01/10/2024

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 1-ლი ოქტომბრის №0124275998-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ევროპის ქუჩის №4-სა და №6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ: 01.19.15.001.035, 01.19.15.002.027, 01.19.15.002.007, 01.19.15.002.008, 01.19.15.001.098, 01.19.15.002.006; **არსებული ფუნქციური ზონა:** საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); **გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა:** სარეკრეაციო ზონა 1, (რზ-2); **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** რზ-2, ს-1) სასაწყობე შენობებისა და ლოჯისტიკური ცენტრის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების 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 საანგარიშო ფართობის მითითებით (**ს-1 = 0.1 - ნაკვეთი №1 = 12 875 მ<sup>2</sup>; ნაკვეთი №2 = 964.9 მ<sup>2</sup>; ნაკვეთი №3 = 362.3 მ<sup>2</sup>; ნაკვეთი №4 - რზ-2 = 0.8 = 5 748 მ<sup>2</sup>**) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **15 ძირი** მწვანე ნარგავის (ს.კ: 01.19.15.002.007 - №1, №2; ამავე საკადასტრო ერთეულზე **10 ძირი** ხილ-კენკროვანი: №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9, №10, №11, №12; ს.კ: 01.19.15.002.008 - №1, №9, №11) მოჭრას და **15 ძირი** მწვანე ნარგავის (**4 ძირი** 25 სმ-ზე მეტი დიამეტრის: ს.კ: 01.19.15.002.027 - №3, №77, №78; ს.კ: 01.19.15.002.008 - №2; **11 ძირი** 25 სმ-ზე ნაკლები დიამეტრის: ს.კ: 01.19.15.002.027 - №1, №65, №66, №70, №71, №72, №73, №74; ს.კ: 01.19.15.001.098 - №20; ს.კ: 01.19.15.002.006 - №112, №113) გადარგვას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.19.15.001.035, 01.19.15.002.027, 01.19.15.002.007, 01.19.15.002.008, 01.19.15.001.098, 01.19.15.002.006 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს სასაწყობე შენობებისა და ლოჯისტიკური ცენტრის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება.

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, საშსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 მ<sup>2</sup> ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული, (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 15-20 მ<sup>2</sup> საშუალო, 20-25 მ<sup>2</sup> დიდი ვარჯის მქონე წიწვოვანი ან/და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 5 მ<sup>2</sup> ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ: იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის № 05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან, გარდა შავი და ელდარის ფიჭვების, ვერხვის, ასევე კვიპაროსის სახეობების და ხილ-კენკროვანი ხეებისა.

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე და მის შემოგარენში, ელდარისა და შავი ფიჭვის სახეობებში მასობრივად არის გავრცელებული მავნებლებით გამოწვეული დაავადებები, რაც იწვევს მათ დაზიანებასა და ხმობას, დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, საშსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

რაც შეეხება ვერხვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის ხის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.

აქვე გაცნობებთ, რომ ფოთლოვანი ხეების დარგვის შემთხვევაში ნერგის სიმაღლე უნდა იყოს **არანაკლებ 3.5 მეტრი**, ხოლო, წიწვოვანის შემთხვევაში - **არანაკლებ 3 მეტრი**, ხოლო ნერგის გარშემოწერილობა - **არანაკლებ 20 სანტიმეტრი**.

დამატებით გაცნობებთ, რომ დადგენილების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებულ საინფორმაციო დაფაზე განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა აუცილებლად უნდა იყოს განთავსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაგეგმილი გამწვანების სივრცეების შესახებ ინფორმაცია.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01242751380  
თარიღი: 01/10/2024

2024 წლის 1\_ლი ოქტომბრის N 0124275998-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ევროპის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.15.001.035, 01.19.15.002.007, 01.19.15.002.027, 01.19.15.001.098, 01.19.15.002.008, 01.19.15.002.006) სასაწყობე შენობებისა და ლოჯისტიკური ცენტრის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობთ:

ვინაიდან, წარმოდგენილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახური წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

დამატებით გაცნობთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება, განახლებული, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, დაგეგმილი ცვლილების პროექტის საპროექტო გენგეგმის შესაბამისად მომზადებული, 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 გზის სიგანე შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01242471969  
თარიღი: 03/09/2024

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

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსს  
ბატონ ვიქტორ წილოსანს

ბატონო ვიქტორ,

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2024 წლის 08 ივლისის N16-01241903545 (08.07.24 N17-01241903970-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ევროპის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე არსებულ საკადასტრო ერთეულებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო არეალი მოიცავს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 01.19.15.002.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 01.19.15.002.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, გადაგვემარდეს (მასზე არსებული კომუნიკაციების გადატანით) და განვითარდეს 2024 წლის 08 ივლისის N0124190100-67 განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიკური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული შტამპი

