ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 72

"20" თებერვალი 2024 წ.

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური- საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის №85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 17 იანვრის №24.70.85 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური- საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის №85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01240092170-67 (№01240153882-67; №01240161181-67) 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 24.70.85
17 / იანვარი / 2024 წ.

,,ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური- საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 9 იანვრის N01240092170-67 (N01240153882-67; N01240161181-67) განცხადებით მიმართა გიორგი მხეიძემ (პ/ნ 60002018121) და მოითხოვა ,,ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური- საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა N30დ; ქალაქი თბილისი, დიმიტრი გულიას ქუჩა N1 (საკადასტრო კოდები: N01.18.09.004.073; N01.18.09.004.074); საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 13 697 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).

საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით, რომლის შესაბამისადაც:

საპროექტო ფუნქციური ზონირება; საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

სექტორი 1 (12 197 კვ.მ)

განაშენიანების ფართი: 8 530 კვ.მ. (კ-1-0.7)

ფართი გარე კონტურში: 60 985 კვ.მ. (კ-2-5.0)

სექტორი 2 (1500 კვ.მ.)

განაშენიანების ფართი: 1 050 კვ.მ. (კ-2-5.0)

ფართი გარე კონტურში: 7 500 კვ.მ. (კ2-5.0)

საზოგადოებრივ-საქმიანი კ2 ფართი = 20 545,5 კვ.მ. (30%)

საცხოვრებელი კ2 ფართი = 47 939.5 კვ.მ. (70%)

საშუალო კ-1 = 0.7 - 9 587 კვ.მ.

საშუალო კ-2 = 5.0 - 68 485 კვ.მ.

შემოთავაზებული წინადადების აღწერა:

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება მოიცავს მხოლოდ სექტორ N1-ზე (12197 კვ.მ) ფუნქციური პროცენტულობის გადანაწილების ცვლილებას, კერძოდ, ზუსტდება კ-2 საანგარიშო ფართის მაჩვენებელი, ასევე, - 70% საცხოვრებელი და 30% კომერციულის ნაცვლად, დადგინდება 85% საცხოვრებელი და 15% კომერციული;

მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

არეალის ჯამური ფართობი: 13 697 კვ.მ.

შენობის რაოდენობა - 4 (ბლოკი - 5).

სექტორი N1

ტერიტორიის ფართობი: 12 197 კვ.მ.

(კ-1-0.7) (კ2 - 5,0)

საანგარიშო ფართობი: 61 521,67 კვ.მ. (კ2 - 5,0);

ფუნქციური გადანაწილება: 85%- საცხოვრებელი; 15%- საზოგადოებრივი.

85% საცხოვრებელი - 52 293,42 კვ.მ.

სხვაობა განაშენიანების რეგულირების გეგმით შეთანხმებულსა (70%-სა) და წარმოდგენილ კორექტირებულ (85%) საცხოვრებელი დანიშნულების კ2-ების ფართობებს შორის - 9 603,92 კვ.მ.

მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გათვალისწინებულია სხვაობის 4 %-ის (384,16 კვ.მ.) შესაბამისი ფასის გადახდა.

სექტორ 2-ში ფუნქციური გადანაწილება (70%-საცხოვრებელი; 30%-საზოგადოებრივი) და სხვა ტექნიკური მაჩვენებლები რჩება უცვლელი.

არსებული ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 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).

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა არ განხორციელებულა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური- საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01240092170-67 (N01240153882-67; N01240161181-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნას ,,ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური-საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

3.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (384,16 კვ.მ).

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე

ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5.შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

urban consulting

შპს "ურბან კონსალტინგი"

დირექტორი - გივი კახაბრიშვილი

მისამართი:

ქ. თბილისი, გორგასლისა და გულუას ქუჩების გადაკვეთა

შენიშვნა:

საპროექტო ტერიტორია

მიმდებარე ნაკვეთები

დირექტორი - გივი კახაბრიშვილი

მთ.არქ. - გივი კახაბრიშვილი

ნახაზის დასახელება

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

არსებული საკადასტრო ერთეულები

ქ.თბილისი, გორგასლისა და გულუას ქუჩების გადაკვეთაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

ფურც. № **1.3**

urban
consulting

შპს "ურბან კონსალტინგი"

დირექტორი - გივი კახაბრიშვილი

მისამართი:

ქ. თბილისი, გორგასალისა
და გულუას ქუჩების
გადაკვეთა

შენიშვნა:

- სსზ 2
- სსზ 1
- ბზ 1
- ბზ 2
- ს 1
- საეს 1
- სზ
- საპროექტო ტერიტორია

დირექტორი - გივი კახაბრიშვილი

მთ.არქ. - გივი კახაბრიშვილი

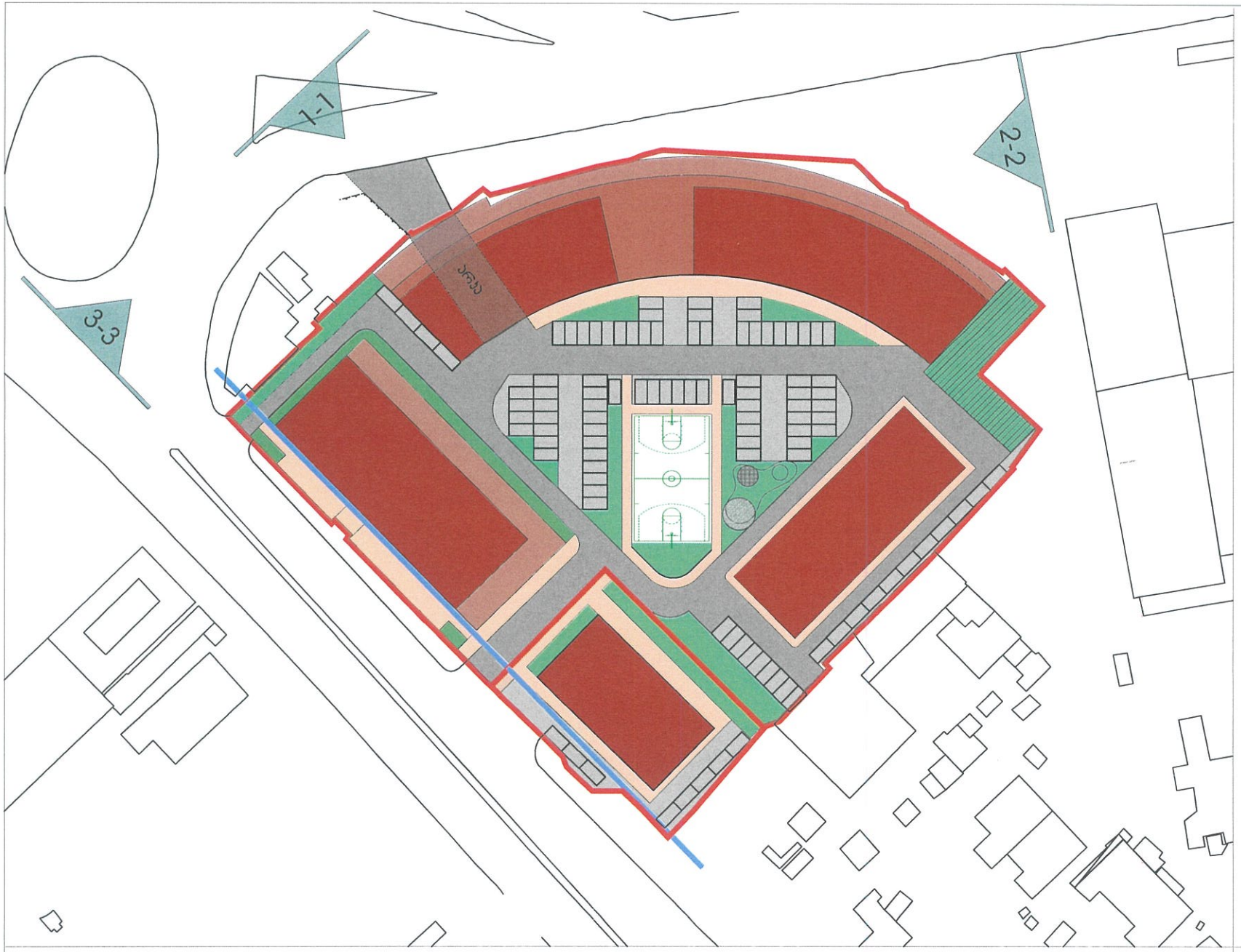
ნახაზის დასახელება

რეგულირების გეგმის საპროექტო ნაწილი

ტერიტორიის საპროექტო გონირების სქემა

ქ.თბილისი, გორგასლისა და გულუას ქუჩების გადაკვეთაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

ფურც. № **2.0**



urban consulting

შპს "ურბან კონსალტინგი"

დირექტორი - გივი კახაბრიშვილი

მისამართი:

ქ. თბილისი, გორგასალისა და გულუას ქუჩების გადაკვეთა

შენიშვნა:

- საპროექტო შენობები
- პარკინგი
- საბრანსპორტო გზა
- საფეხმაევლო ბილიკები
- გამწვანება
- საპროექტო ტერიტორია
- 2-2 ჭრილები

დირექტორი - გივი კახაბრიშვილი

მთ.არქ. - გივი კახაბრიშვილი

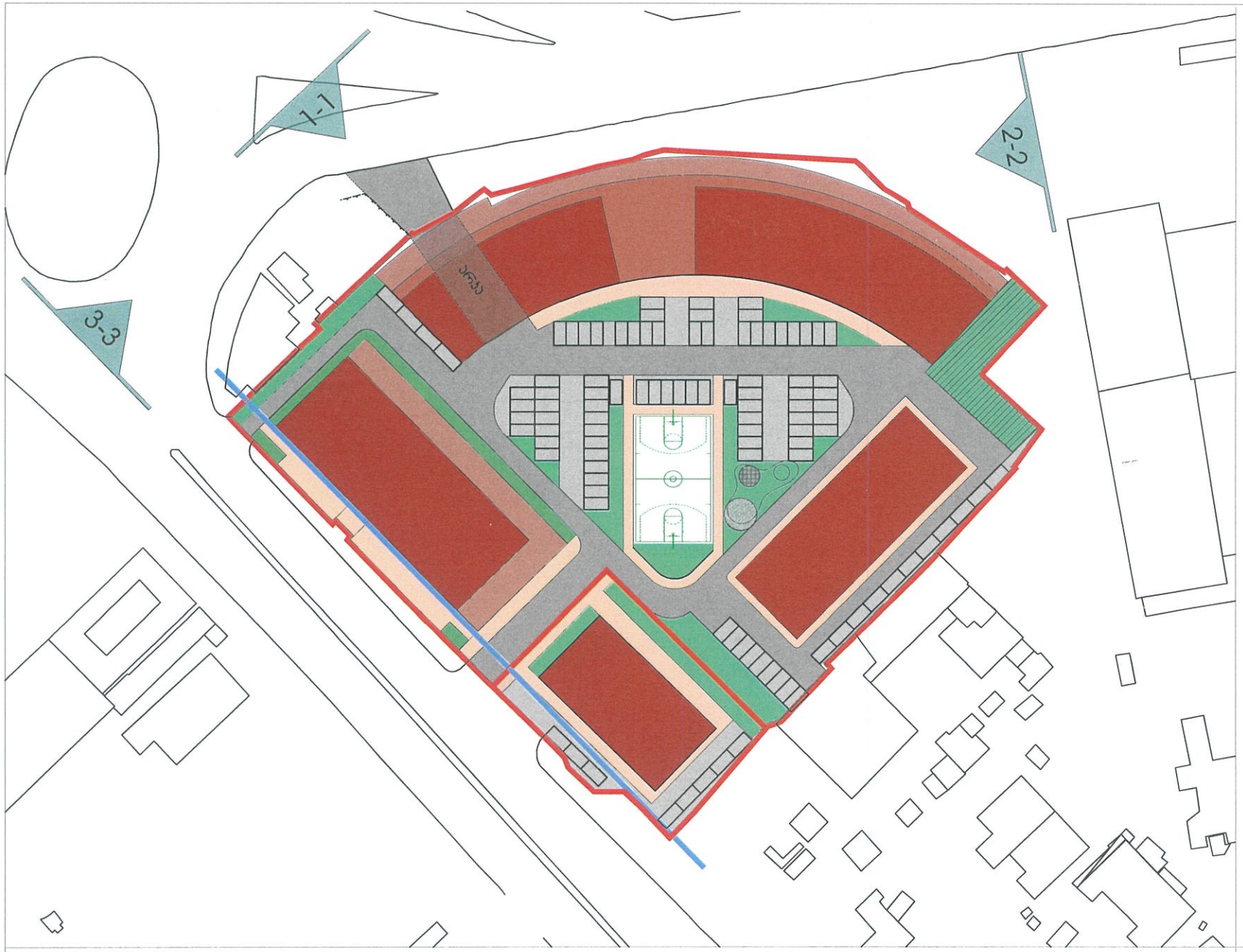
ნახაზის დასახელება

რეგულირების გეგმის საპროექტო ნაწილი

გენ-გეგმა მისასვლელი გზით

ქ.თბილისი, გორგასლისა და გულუას ქუჩების გადაკვეთაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

ფურც. № **2.2**



urban consulting

შპს "ურბან კონსალტინგი"

დირექტორი - გივი კახაბრიშვილი

მისამართი:

ქ. თბილისი, გორგასლისა და გულუას ქუჩების გადაკვეთა

შენიშვნა:

- საპროექტო შენობები
- პარკინგი
- საბრანსპორტო გზა
- საფეხმავლო ბილიკები
- გამწვანება
- საპროექტო ტერიტორია
- 2-2 ჭრილები

დირექტორი - გივი კახაბრიშვილი

მთ.არქ. - გივი კახაბრიშვილი

ნახაზის დასახელება

რეგულირების გეგმის საპროექტო ნაწილი

გენ-გეგმა მისასვლელი გზით

ქ.თბილისი, გორგასლისა და გულუას ქუჩების გადაკვეთაზე
მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის
კორექტირების პროექტი

ფურც. № 2.2