



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა № 60 _ _

„ 5 „ დ ე კ ე მ ბ რ ი _ _ 2017 წ

ა. თბილისი

ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ვარკეთილის III მასივის მიმდებარე ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (I ეტაპი) პროექტის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-40 მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 20 ივლისის №29 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 4 დეკემბრის №12-031733861-03 წერილის (AR1524550) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ვარკეთილის III მასივის მიმდებარე ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (I ეტაპი) პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1524550 განაცხადის შესაბამისად (იხ. თანდართული უფლებრივი ზონირების რუკა).

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

განმარტებული ბარათი

განაშენების რეგულირების გეგმა

ბაზილიკა იმპერატორ

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) პროექტი დამუშავდა გრგ პირველი ეტაპის საზღვრებში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალების საფუძველზე, რომელიც შეთანხმებულია ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის გადაწვეტილება #4-13-ის („ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“) შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია (I ეტაპი) მოიცავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდიით: N01.19.10.020.025, ფართობით: 30205 კვ. მ.

ხოლო 2017 წლის 14 ივლისს ქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N234 განკარგულებით ცვლილება შევიდა გრგ გეგმარებით დავალებში გრგ საპროექტო არეალის ფართობის დაზუსტებასთან დაკავშირებით.

დამკვეთს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახური, რომლის მიერაც დაგეგმილია საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარება, ვარკეთილის III მასივის ამორტიზებული განაშენიანების ადგილმონაცვლების ან/და დამატებითი საცხოვრებელი ფონდის შექმნის მიზნით და შესაბამისი სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა, მათ შორის საბავშვო ბაღისმშენებლობა.

გრეგ პროექტი დამუშავებულია მთლიან საპროექტო ტერიტორიაზე. დეტალურადაა დაგეგმილი I ეტაპი, როგორც პროექტის დაწყების უკეთესი სასტარტო პოზიციის მქონე ტერიტორია. II ეტაპის ტერიტორიის დეტალური დაგეგმარება დამოკიდებულია I ეტაპის წარმატებულ განხორციელებაზე.

გრგ-ს I ეტაპის დამტკიცების შემდგომი პროცედურები დაგეგმილია დამკვეთის მიერ და გულისხმობს საპროექტო არეალის საინვესტიციოდ მომზადებას. დამკვეთის გათვლებით საპროექტო ტერიტორიის სასურველი განვითარების სურათის მისაღებად საჭიროა:

- ფუნქციური ზონა -- საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6);
- კ-1 -- წესების შესაბამისად: 0,5;
- კ-2 -- წესების შესაბამისად: 2,5; საპროექტო: - 2,7;
- კ-3 -- წესების შესაბამისად: 0,1;

[illegible]

[illegible]

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება #4-13-ის (“ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები”) მუხლი 19, პუნქტი 26-ის თანახმად: „ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის ძირითად დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს ზონის ან/და შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობები და დამხმარე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობები“.

დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხედიანობის) შეფასება

საპროექტო ტერიტორიის პროექტირება და მისი სამშენებლო განვითარება ნაწილია იმ დიდი პროექტისა, რომელიც ვარკეთილის III მასივის რეკონსტრუქციას გულისხმობს. სარეკონსტრუქციო კვარტლის არეალია 70 ჰა. რაც კახეთის გზატკეცილის, ჯავახეთის, კალოუბნის და აბაშვილის ქუჩებს შორის სივრცეს მოიცავს. ტერიტორიაზე განთავსებულია სხვადასხვა კატეგორიის ავარიული შენობები, რომელთა უმეტესობა წარმოადგენს 4 სართულიან "ზრუშოვკებს" და კახეთის გზატკეცილის გაყოლებაზე 8-10 სართულიან ავარიულშენობებს.

ზემოაღნიშნული ავარიული შენობების რეკონსტრუქციის ფარგლებში წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიაზრება საპილოტე პროექტად, რომლის განხორციელების შემთხვევაში, დაიგეგმება ავარიული შენობებიდან მოსახლეობის გადმოყვანა მათი კუთვნილი ფართობების სანაცვლოდ. აღნიშნული პილოტ პროექტის განხორციელება მოხდება თანადაფინანსების სისტემით თვითმმართველსა და ინვესტორებს შორის.

საპროექტო ტერიტორიის ძლიერი მხარეები:

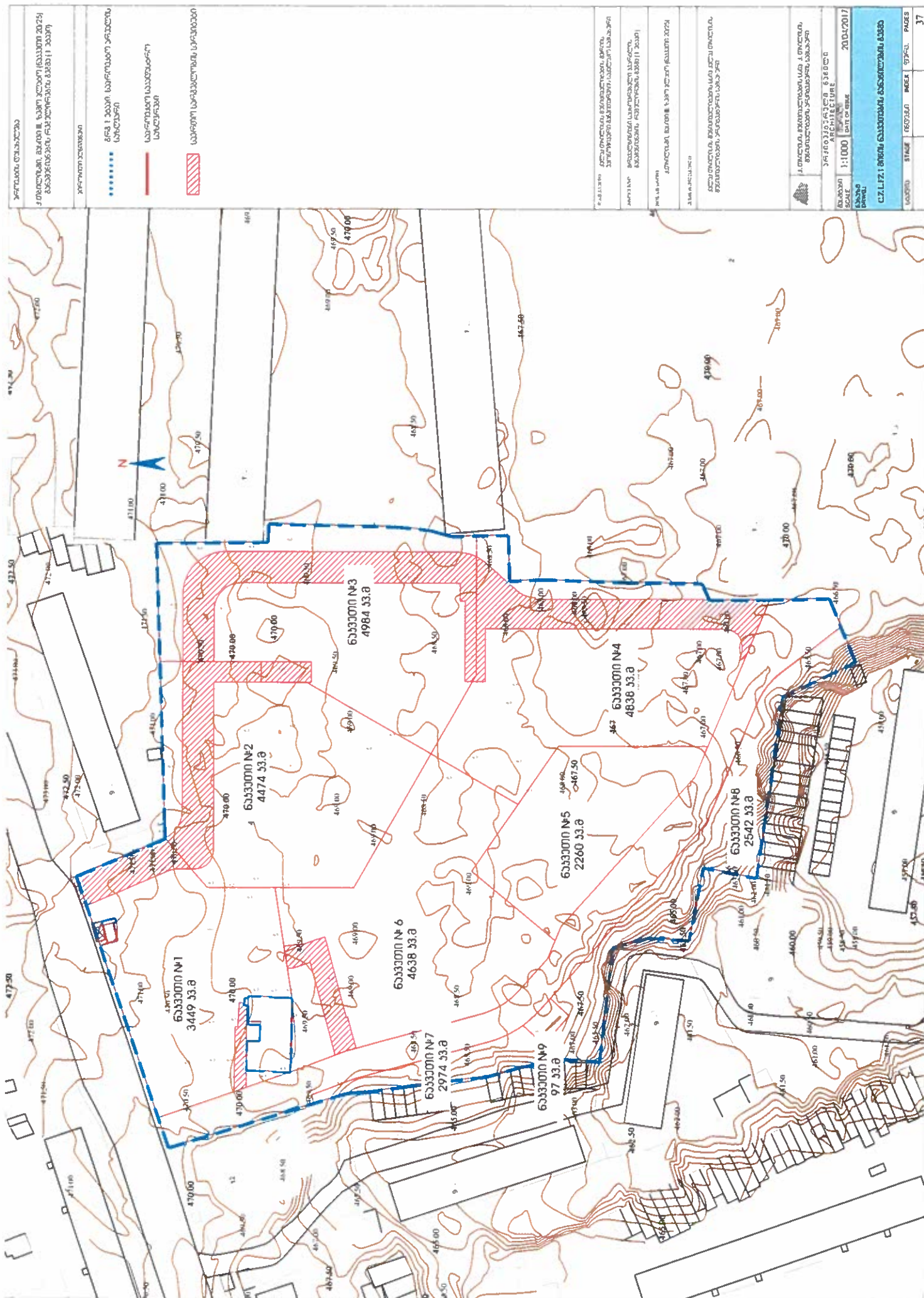
- ტერიტორიის ძლიერ მხარედ შეიძლება ჩაითვალოს არსებული და საპროექტო კავშირები სხვადასხვა ქუჩებთან და გ. აბაშვილის ქუჩის გავლით იოლი წვდომა კახეთის გზატკეცილთან.
- ტერიტორიის დიდი ფართობიდან გამომდინარე, გახსნილი სივრცეების, ერთიანი რეკრეაციული ზონების, საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების (საბავშვო-ბაღი) დაგეგმარების შესაძლებლობა.
- ტერიტორიის სწორი რელიეფი, რომლის ნიშნულიც რამდენიმე მეტრით მაღალია სამხრეთ-დასავლეთით მდებარე არსებული განაშენიანებული ტერიტორიის რელიეფთან, რაც ხედების და სივრცის კიდევ უფრო მეტთავისუფლებას იძლევა.
- აღმოსავლეთით დააურეგისტრირებული ტერიტორიის სწორი განვითარების შემთხვევაში გაცოცხლება 13ა სარეკრეაციო სივრცე (რზ-1), რომელიც განსაკუთრებულ ხიბლს შესძენს მიმდებარე გარემოს.

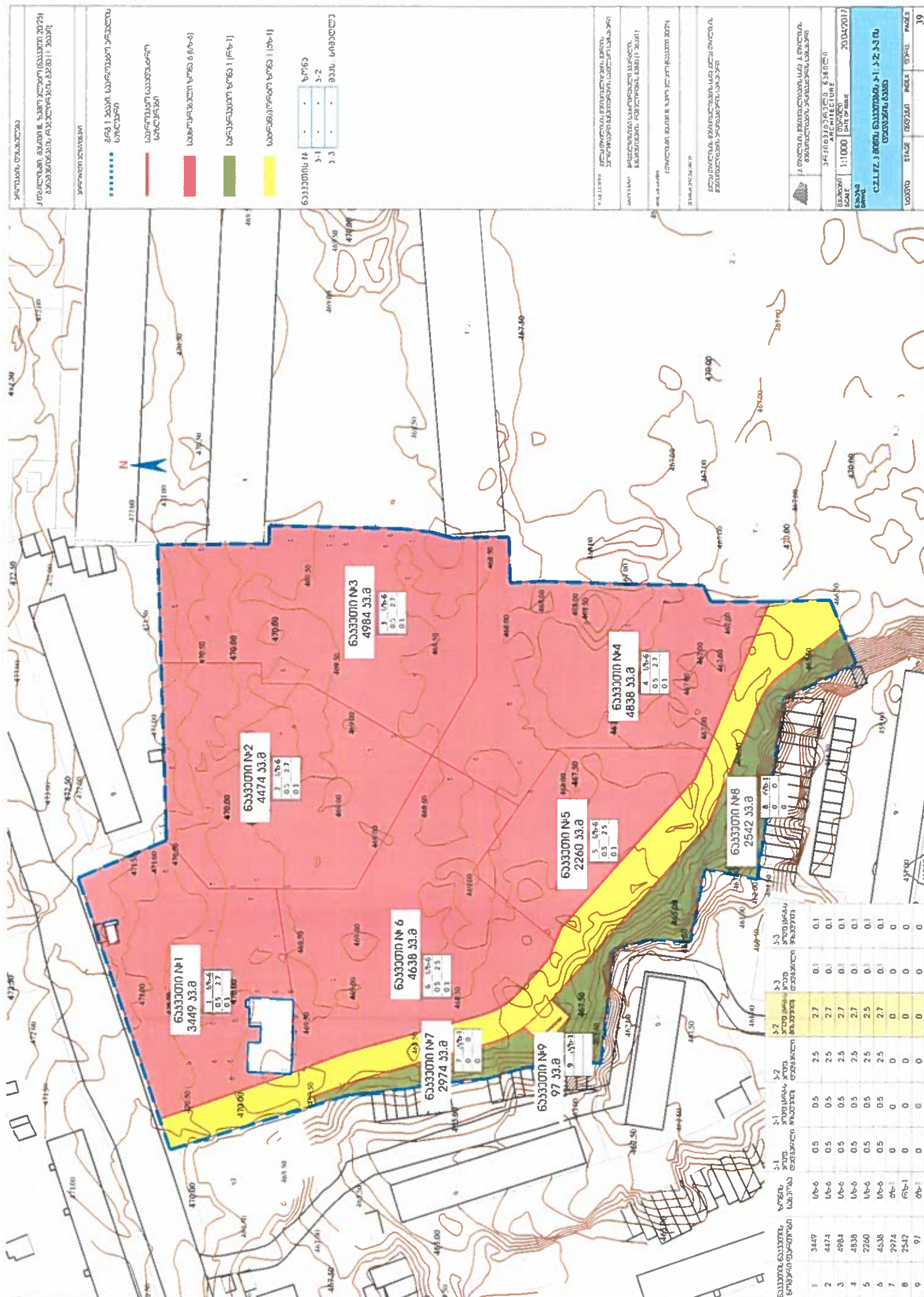
[illegible]

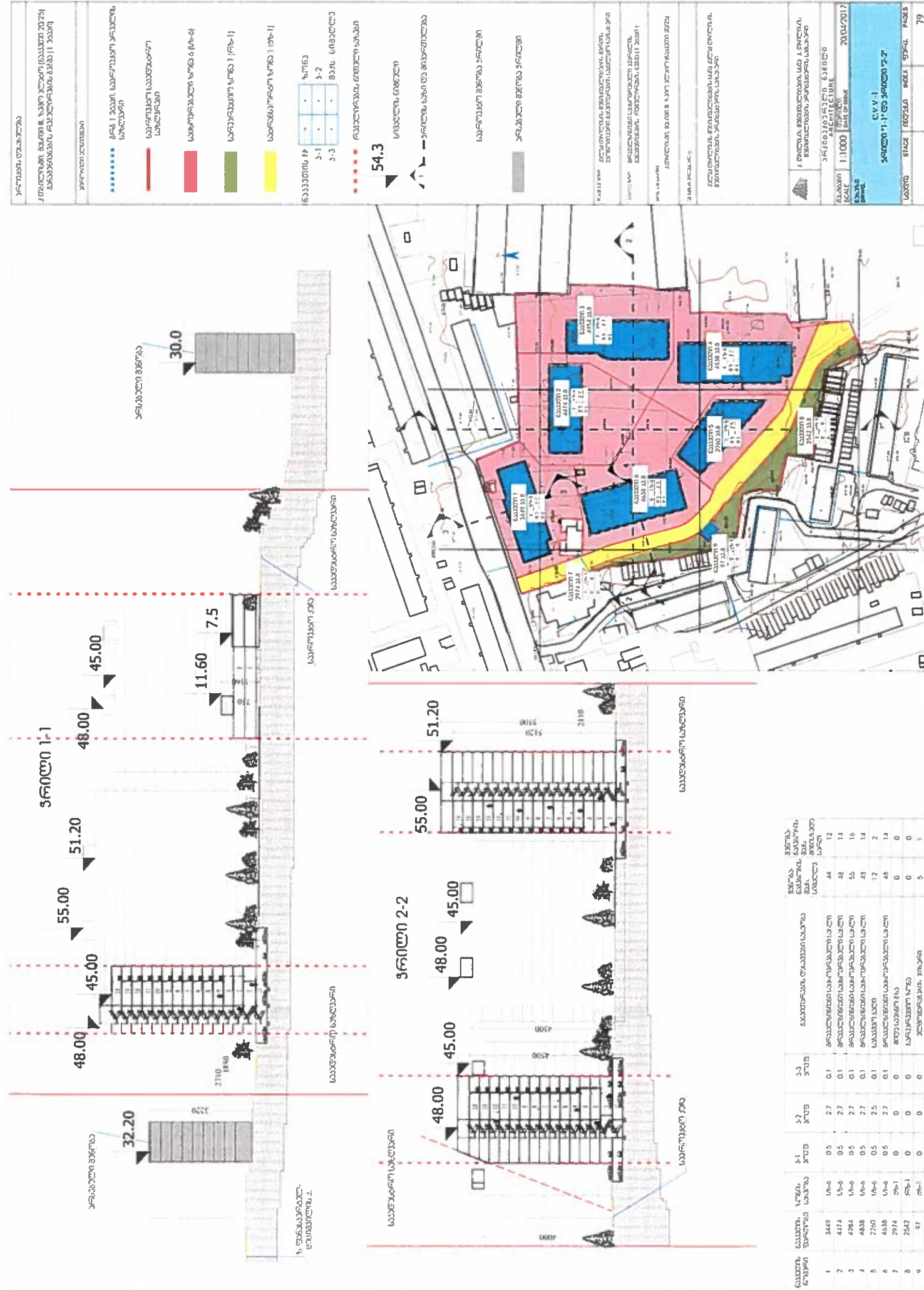
ტერიტორიის სუსტი მხარეები:

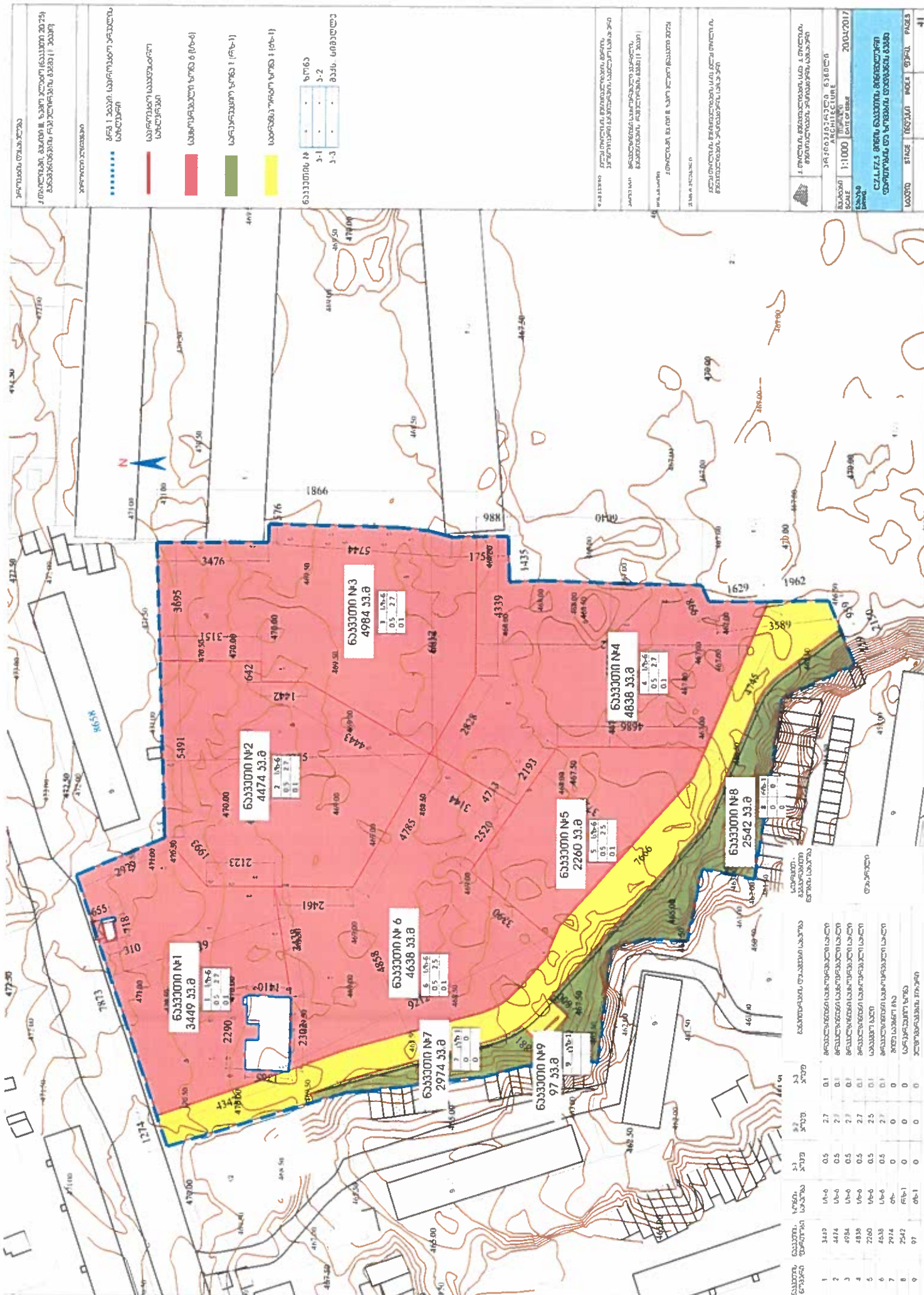
- ტერიტორიის სუსტ მხარედ შეიძლება ჩაითვალოს კილომეტრზე მეტი მანძილით დაშორება მეტროსთან და კახეთის გზატკეცილიდან მხოლოდ ჯავახეთის ქუჩის ან "პეპელას" კვანძიდან წვდომა საპროექტო ტერიტორიასთან და ზოგადად ვარკეთილთან. განსაკუთრებულ საცობებს ქმნის ჯავახეთის და მის გადამკვეთი საცხენისის, შუამთის და კალოუზნის ქუჩები.
- ტერიტორიის მიმზიდველობის განსაკუთრებულ სუსტ მხარედ შეიძლება ჩაითვალოს საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთით სასაწყობო მოუწყვსრიგებელი და ხმაურიანი გარემო. ასევე, დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე შენობებში შეჭრილი მოსახლეობის პრობლემის მოუწყვარებლობა.

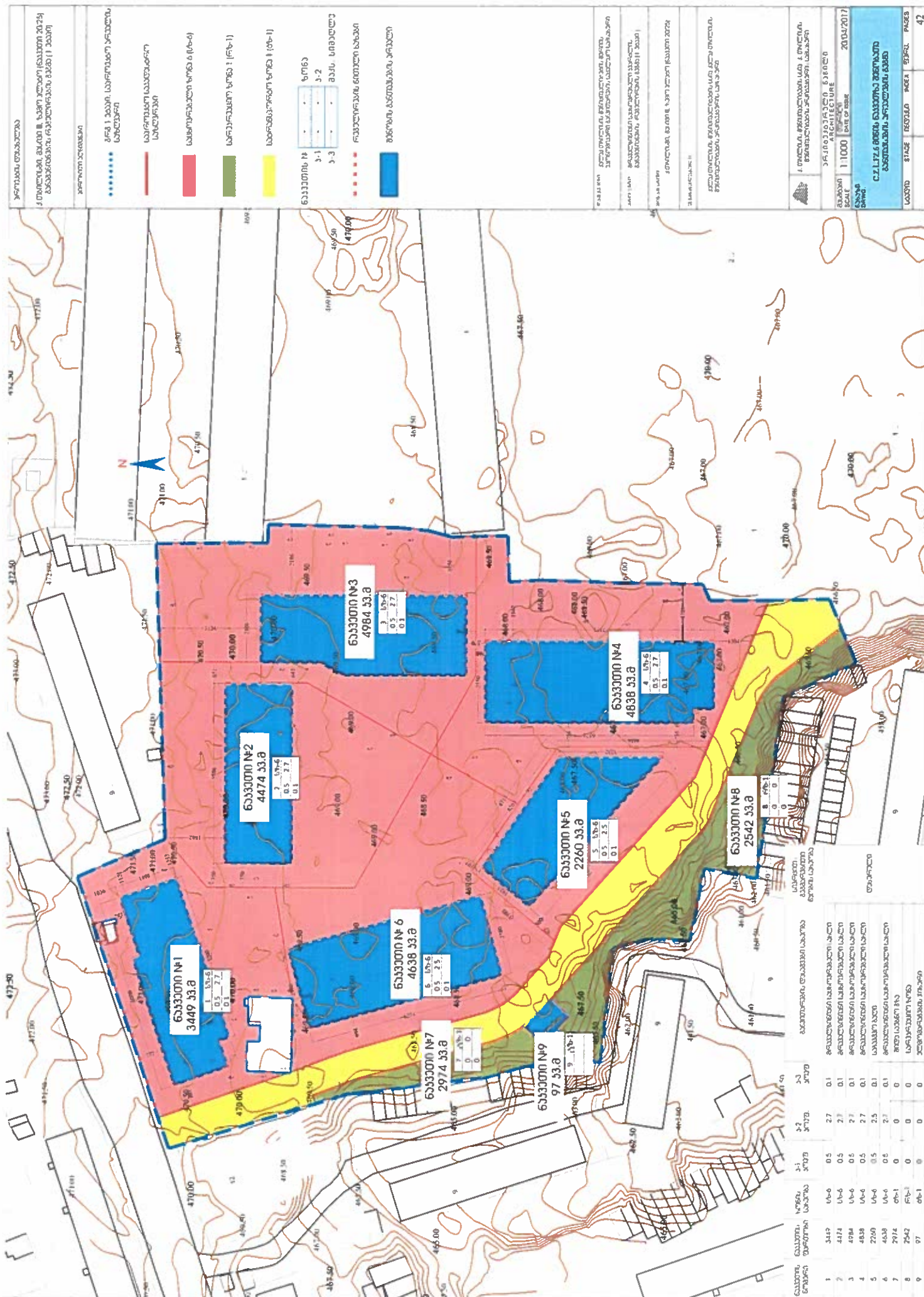
[illegible]

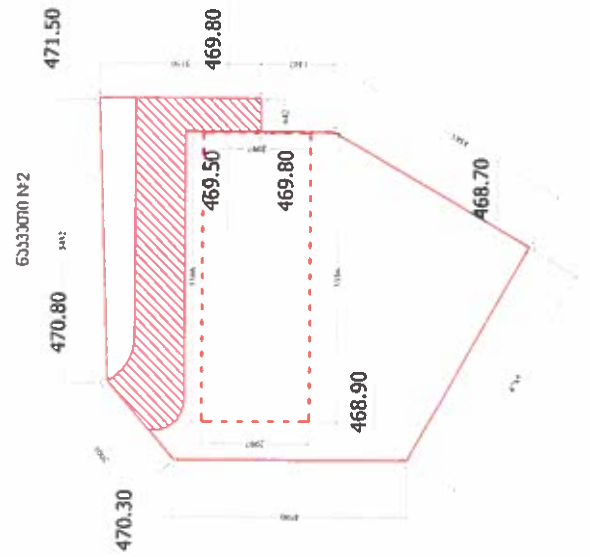
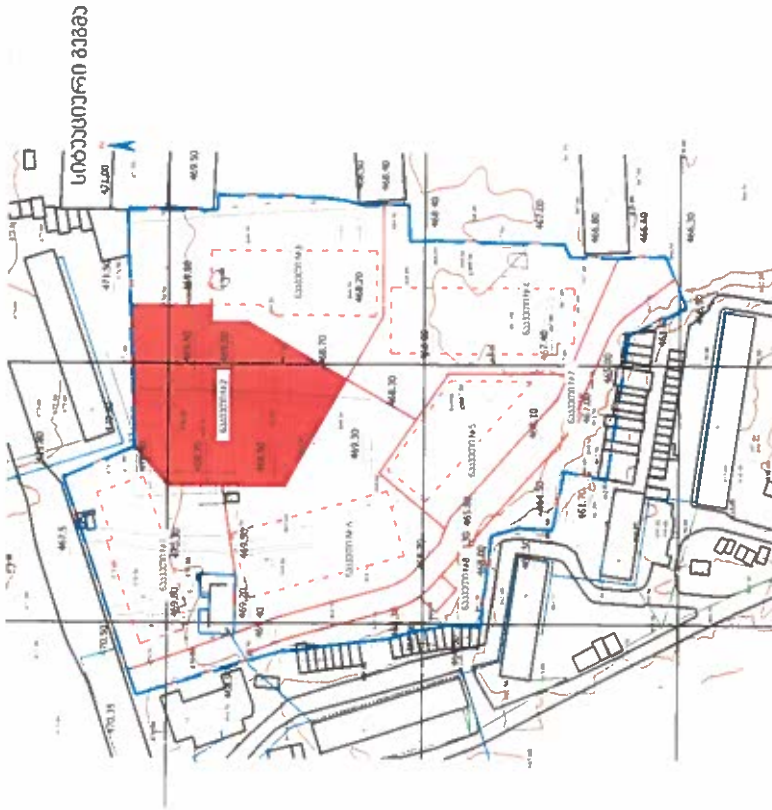


[illegible]









C.Z.L.F.Z.8 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგულაციის დოკუმენტი			პროექტის სახელი
1	ნაკვეთის ნომერი	N#2	პროექტის სახელი
2	ნაკვეთის ფართობი	4474 კვ.მ	პროექტის სახელი
3	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მონაცემები	ურთიერთობის საფუძველი	პროექტის სახელი
4	მიწის ნაკვეთის გეგმობითი მონაცემები	—	პროექტის სახელი
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	კომუნიკაციების ზონა	პროექტის სახელი
6	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციული ფუნქციური ზონა	სამსახურ-კომუნიკაციების ზონა (ს.კ.)	პროექტის სახელი
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო-გეგმობითი მონაცემები	სამშენებლო	პროექტის სახელი
8	მიწის ნაკვეთის გეგმობითი მონაცემები	მრეწველობითი სამსახურ-კომუნიკაციების ზონა	პროექტის სახელი
9	მიწის ნაკვეთის 1-1 კვეთის მონაცემები	1-1 = 0.5	პროექტის სახელი
10	მიწის ნაკვეთის 2-2 კვეთის მონაცემები	2-2 = 2.7	პროექტის სახელი
11	მიწის ნაკვეთის 3-3 კვეთის მონაცემები	3-3 = 0.1	პროექტის სახელი
12	მიწის ნაკვეთის გეგმობითი მონაცემები	48 მმ-ის 14 სართულიანი	პროექტის სახელი
13	მიწის ნაკვეთის მონაცემები	—	პროექტის სახელი
14	მიწის ნაკვეთის დეტალური მონაცემები	ურთიერთობის	პროექტის სახელი
15	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციული მონაცემები	120 კმ-ის სიღრმის	პროექტის სახელი
16	მიწის ნაკვეთის გეგმობითი მონაცემები	მრეწველობითი სამსახურ-კომუნიკაციების ზონა - მრეწველობითი მონაცემები	პროექტის სახელი

საგარეო საზღვარის მინისტრის განყოფილება

საგარეო საზღვარის მინისტრის განყოფილება

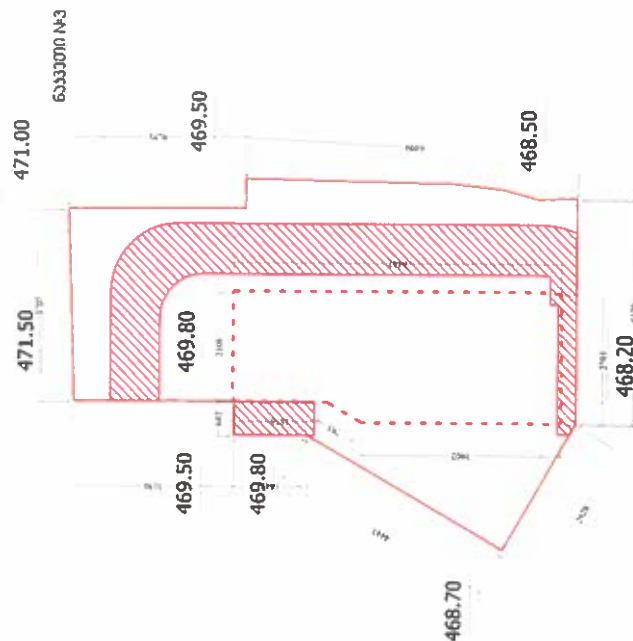
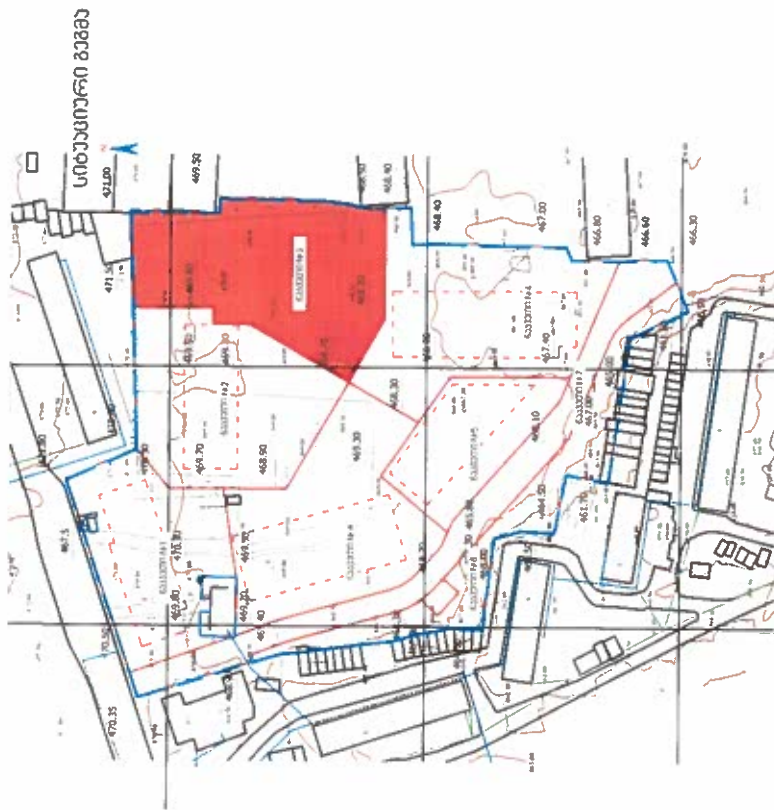
საგარეო საზღვარის მინისტრის განყოფილება

საგარეო საზღვარის მინისტრის განყოფილება

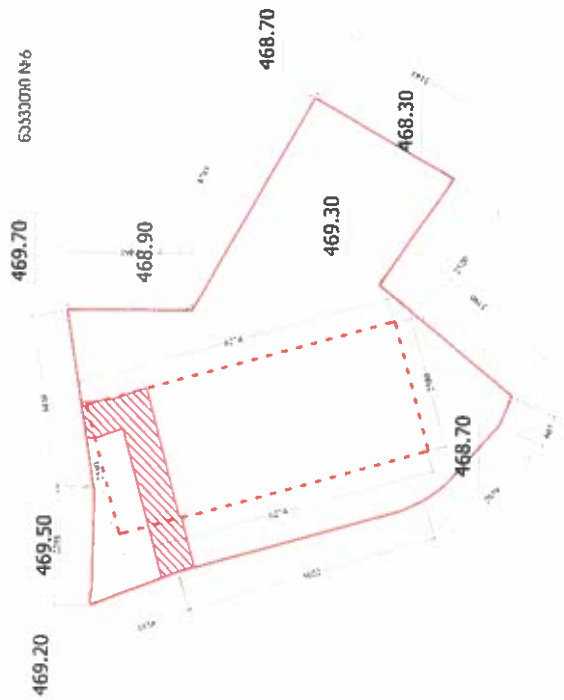
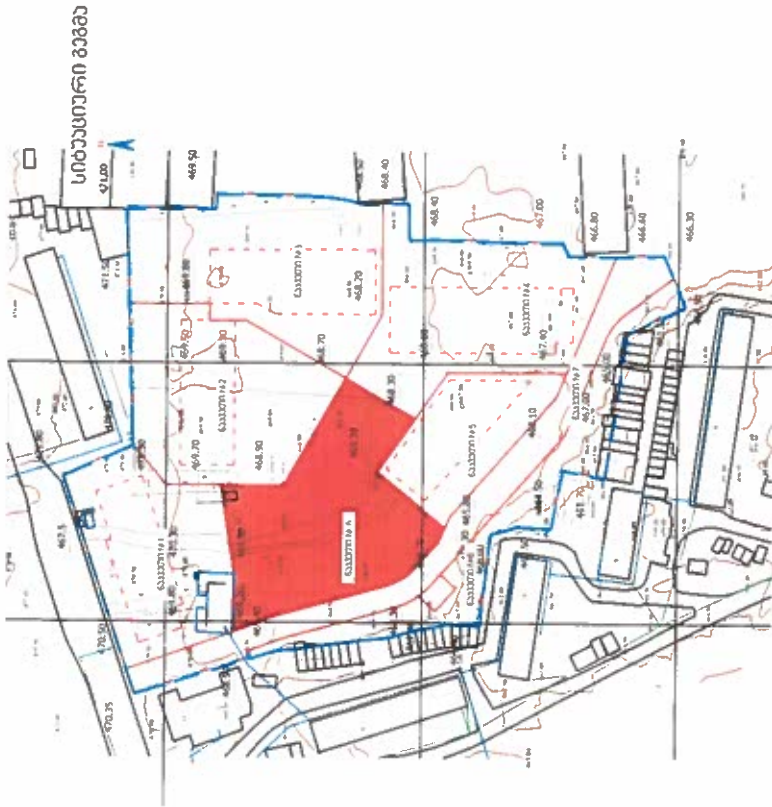
საგარეო საზღვარის მინისტრის განყოფილება

საგარეო საზღვარის მინისტრის განყოფილება

საგარეო საზღვარის მინისტრის განყოფილება



C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთის დაბატონი რაგულაგების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	N3
2	ნაკვეთის ფართობი	4984.33 ა
3	მიწის ნაკვეთის დანაშაული მიხედვით	პრაქტიკული საგანმანათლებლო
4	მიწის ნაკვეთის ამგვარიანი მფლობელი ზონა ან პარკი (C.Z.L.FZ.8)	—
5	მიწის ნაკვეთის ძირითადი ინტენსივობის კლასიფიკაცია ზონა ან პარკი (C.Z.L.FZ.8)	პრაქტიკული ზონა
6	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციული ფუნქციონირების ზონა (C.Z.L.FZ.8)	სამშენებლო (სტ-6)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტადია (სამშენებლო სამუშაოების დაწყების შემთხვევაში, პრაქტიკული)	სამშენებლო
8	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციონირების (C.Z.L.FZ.8)	მრეწველობითი სამშენებლო
9	მიწის ნაკვეთის 3-1 კონსტრუქციის (C.Z.L.FZ.8)	3-1 = 0.5
10	მიწის ნაკვეთის 3-2 კონსტრუქციის (C.Z.L.FZ.8)	3-2 = 2.7
11	მიწის ნაკვეთის 3-3 კონსტრუქციის (C.Z.L.FZ.8)	3-3 = 0.1
12	მიწის ნაკვეთის შემოღობვის სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციონირების (C.Z.L.FZ.8)	55 მეტრი 16 სტრუქტურული
13	მიწის ნაკვეთის მიწისფართობი ფართობი და ზონა (C.Z.L.FZ.8)	—
14	მიწის ნაკვეთის დანაშაული მიხედვით	პრაქტიკული
15	მიწის ნაკვეთის პრაქტიკული გამოყენების (C.Z.L.FZ.8)	159 პრაქტიკული
16	მიწის ნაკვეთის გამოყენების (C.Z.L.FZ.8)	ნაკვეთის სახეობა - დანაშაული მიწისფართობის ზონა - მიწისფართობი მიწისფართობის რაგულაგების - 1



C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგულაციის დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	№6
2	ნაკვეთის ფართობი	4638 კვ.მ
3	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგულაცია	არასაკონფორმული სტრუქტურა
4	მიწის ნაკვეთის გეგმობითი მუშაულობა	—
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონა ან კურონა (C.Z.L.FZ.1)	კომერციული ზონა
6	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციული ფუნქციური ზონა (C.Z.L.FZ.2)	სახსრვებელი ზონა 6 (ს.ს.6)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გეგმობითი მუშაულობა (სამშენებლო, სამშენებლო მუშაულობა, არასაკონფორმული)	სამშენებლო
8	მიწის ნაკვეთის გეგმობითი სამშენებლო და მასივი მუშაულობა ფუნქციური (C.Z.L.FZ.3);	საკონსტრუქციო კალი
9	მიწის ნაკვეთის 3-1 კონსტრუქციები (C.Z.L.FZ.3);	3-1 = 0.5
10	მიწის ნაკვეთის 3-2 კონსტრუქციები (C.Z.L.FZ.3);	3-2 = 2.7
11	მიწის ნაკვეთის 3-3 კონსტრუქციები (C.Z.L.FZ.3);	3-3 = 0.1
12	მიწის ნაკვეთის მშენებლობის გეგმობითი სამშენებლო მუშაულობა (C.Z.L.FZ.4);	48 მუშაობა 14 სართულიანი
13	მიწის ნაკვეთის მიწისფართობი ფართობი და ზონა (C.Z.L.FZ.4);	—
14	მიწის ნაკვეთის დეტალური გეგმობითი რეგულაცია (სამშენებლო, სამშენებლო მუშაულობა, არასაკონფორმული)	არასაკონფორმული
15	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციები (C.Z.L.FZ.3);	—
16	მიწის ნაკვეთის გეგმობითი სამშენებლო მუშაულობა (C.Z.L.FZ.4);	გეგმობითი სამშენებლო მუშაულობა - დეტალური რეგულაცია - 1

პროექტის სახელი: ...

პროექტის ავტორი: ...

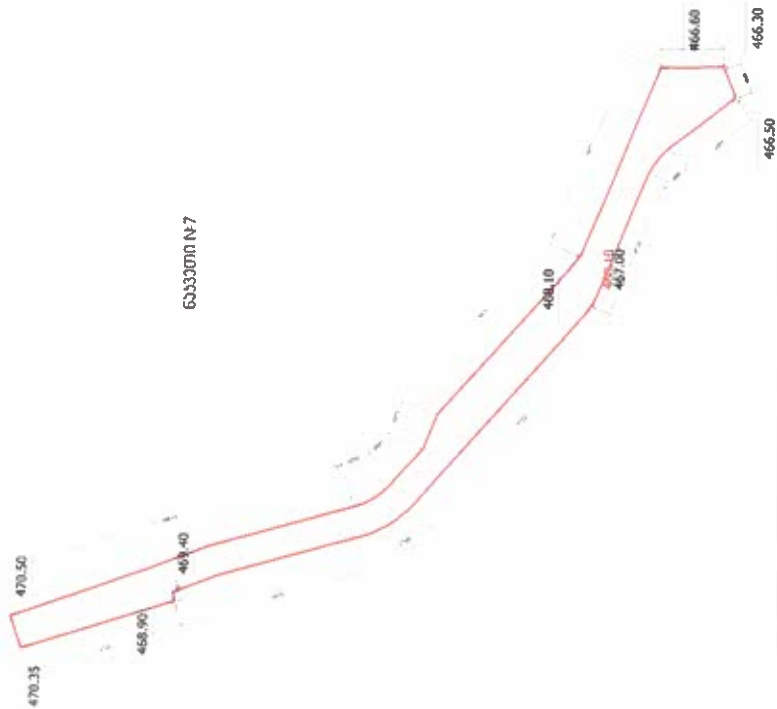
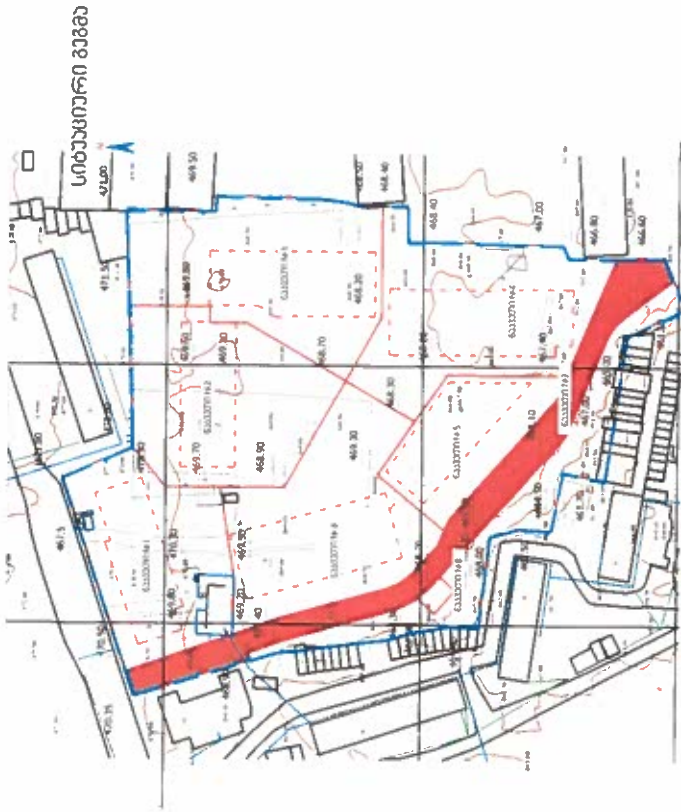
პროექტის თარიღი: ...

პროექტის სტადია: ...

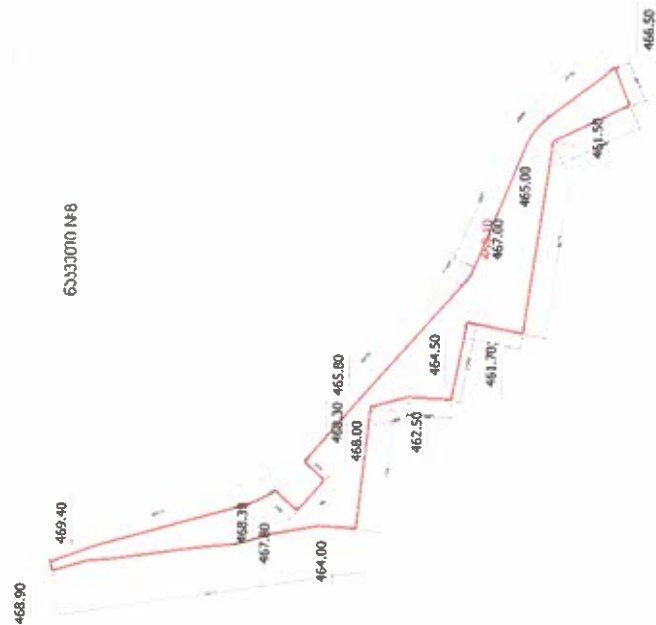
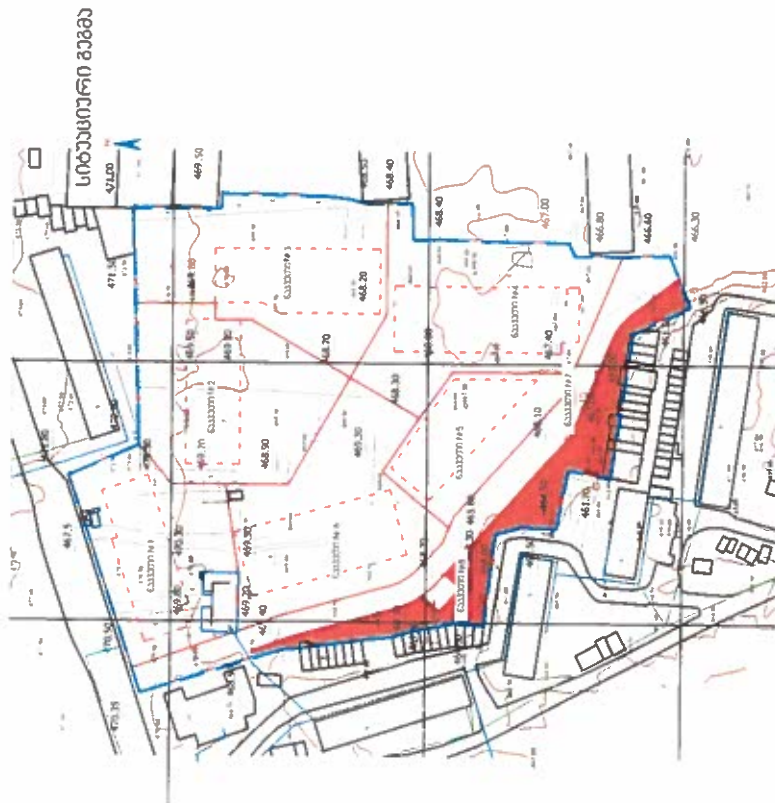
პროექტის მასშტაბი: ...

პროექტის გვერდი: ...

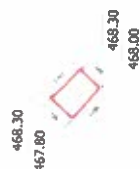
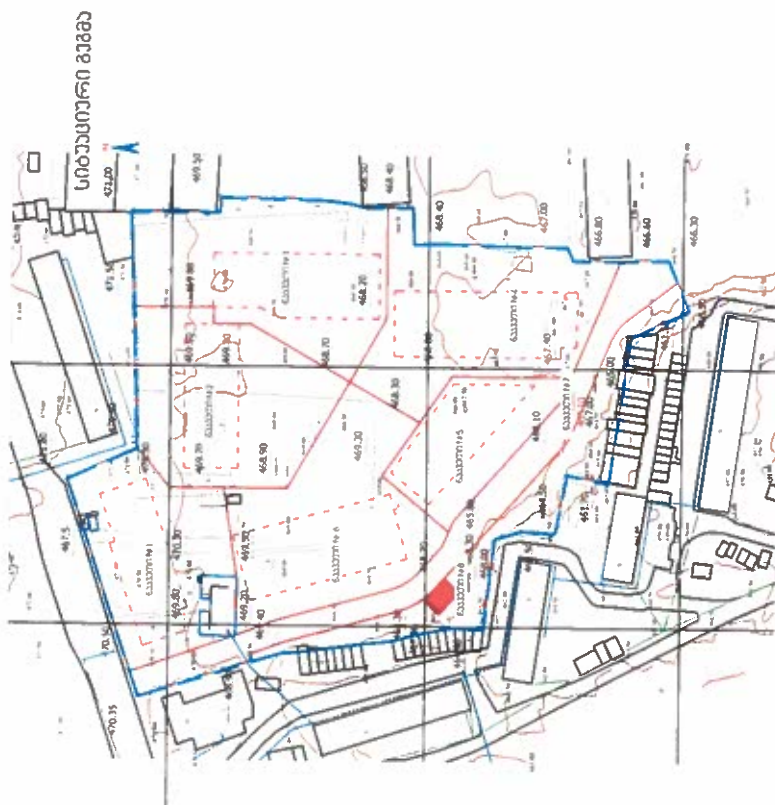
პროექტის მთლიანი გვერდების რაოდენობა: ...



პროექტის სახელი			პროექტის სახელი		
C.Z.L.F.Z.8 მიწის ნაკვეთის დამატებითი დოკუმენტი			პროექტის სახელი		
1	გაგზათის ნიშანი	№7	2	გაგზათის ფართობი	2974 კვ.მ
3	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის	4	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის
5	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის	6	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის
7	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის	8	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის
9	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის	10	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის
11	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის	12	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის
13	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის	14	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის
15	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის	16	მიწის ნაკვეთის დამატებითი მიწის ნაკვეთი	არსებული საგნის



C.Z.L.FZ.8 მიხსნ ნაპეტიშ დეატლერი რეგლამენტიშ დოკუმენტი		პროექტიშ დოკუმენტი	
1	ნაპეტიშ გომეტი	N#8	
2	ნაპეტიშ ფართობი	2642 კვ.მ	
3	მიხსნ ნაპეტიშ დეატლერი მიხსნელობა	არეგლამენტიშ დეატლერი	
4	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ მიხსნელობა	—	
5	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
6	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
7	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
8	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
9	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
10	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
11	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
12	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
13	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
14	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
15	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	
16	მიხსნ ნაპეტიშ გომეტიშ დეატლერი	არეგლამენტიშ დეატლერი	



C.Z.L.FZ.8 მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია		პროექტის სახელი	
1	ნაპროექტის გეგმა	N9	
2	ნაპროექტის ფურცლები	97 კვადრატული	
3	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
4	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
5	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
6	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
7	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
8	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
9	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
10	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
11	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
12	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
13	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
14	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
15	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	
16	მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაცია	პროექტის ფურცლები	